

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VLIVU PAMÁTKOVÉ REZERVACE NA CENU NEMOVITOSTI V KOMPARACI S NEMOVITOSTMI SITUOVANÝMI MIMO PAMÁTKOVOU REZERVACI V MIKULOVĚ

ANALYSIS OF THE IMPACT OF CONSERVATION ON THE PRICE OF REAL ESTATE IN
COMPARISON WITH THE REAL ESTATE NOW LOCATED OUTSIDE THE RESERVATION IN
MIKULOV

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. LUDĚK DRÁPAL

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. VERONIKA ŠEBKOVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Luděk Drápal

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza vlivu památkové rezervace na cenu nemovitosti v komparaci s nemovitostmi situovanými mimo památkovou rezervaci v Mikulově

v anglickém jazyce:

Analysis of the impact of conservation on the price of real estate in comparison with the real estate now located outside the reservation in Mikulov

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Popis problematiky nemovitostí situovaných v památkové rezervaci. Shromáždění podkladů pro oceňované objekty a vytvoření databáze srovnatelných objektů.

Srovnání vybraných metod ocenění, a to porovnávací dle platného oceňovacího předpisu s cenou obvyklou. Uvedení specifik každé použité metody a zdůraznění aspektů, které jednotlivé metody zohledňují.

Cíle diplomové práce:

Posouzení vlivu památkové rezervace na cenu nemovitosti zjištěnou podle vyhlášky porovnávacím způsobem a na cenu obvyklou. Vymezení možných komplikací spojených s užíváním těchto nemovitostí.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Veronika Šebková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 16.10.2012

L.S.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Tato práce si klade za cíl posoudit vliv památkové rezervace na cenu nemovitosti zjištěnou porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu a na cenu obvyklou a vymezit možné komplikace spojené s užíváním těchto nemovitostí.

Teoretická část práce je zaměřena na popis vybraných oceňovacích metod, základních pojmů z oblasti památkové péče a problematiku nemovitostí situovaných v památkové rezervaci. Dále práce obsahuje popis vybrané oblasti spočívající v popisu města Mikulov, Městské památkové rezervace Mikulov a ochranného pásma Městské památkové rezervace Mikulov.

Praktická část se zabývá především výpočtem cen oceňovaných nemovitostí, následným porovnáním těchto cen a vyhodnocením vlivu památkové rezervace na cenu nemovitostí.

Klíčová slova

Nemovitost, porovnávací metoda, cena obvyklá, památková rezervace, ochranné pásmo.

Abstract

The aim of the thesis is to assess an influence of a conservation on real estate price determined using comparative method and regular price and to define potential complications connected to using such real estate.

Theoretical part of the work is focused on description of selected evaluation methods, basic concepts related to conservation and issues connected to real estate located in conservation. Following part of the thesis is description of selected area, specifically description of Mikulov city, Mikulov city conservation and protection zone of Mikulov city conservation.

Practical part of the thesis is calculation of price of the real estate, subsequent comparison of the prices and evaluation of influence of conservation on real estate price.

Keywords

Real estate, comparative method, regular price, conservation, protection zone.

Bibliografická citace

DRÁPAL, L. Analýza vlivu památkové rezervace na cenu nemovitosti v komparaci s nemovitostmi situovanými mimo památkovou rezervaci v Mikulově. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 64 s., 49 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Veronika Šebková.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Analýza vlivu památkové rezervace na cenu nemovitosti v komparaci s nemovitostmi situovanými mimo památkovou rezervaci v Mikulově“ zpracoval samostatně a uvedl jsem všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2012

.....

Ing. Luděk Drápal

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. Veronice Šebkové za odborné vedení, cenné rady a připomínky, které mi poskytla. Velice si jich vážím.

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI PAMÁTKOVÉ PÉČE	12
2.1	Památkové rezervace a památkové zóny	12
2.2	Kulturní památky a národní kulturní památky	13
2.3	Prohlášení věci za kulturní památku.....	13
2.4	Zrušení prohlášení věci za kulturní památku.....	14
2.5	Ústřední seznam kulturních památek České republiky	15
2.6	Plány ochrany památkových rezervací a památkových zón.....	16
2.7	Ochranné pásmo	17
2.8	Odborná organizace státní památkové péče	19
3	PROBLEMATIKA NEMOVITOSTÍ SITUOVANÝCH V PAMÁTKOVÉ REZERVACI	20
3.1	Ochrana a užívání kulturních památek	20
3.2	Opatření k zajištění péče o kulturní památky	21
3.3	Oznamovací povinnost vlastníka kulturní památky	21
3.4	Právo státu na přednostní koupi kulturních památek.....	22
3.5	Obnova kulturních památek.....	23
3.6	Přemístění kulturní památky.....	24
3.7	Příspěvek na zachování a obnovu kulturní památky	24
3.7.1	<i>Dotační programy ministerstva kultury.....</i>	26
3.8	Právo vlastníka kulturní památky na bezplatnou odbornou pomoc	28
3.9	Daňové úlevy vlastníka kulturní památky	29
4	POPIS OBLASTI.....	30
4.1	Město Mikulov	30
4.2	Městská památková rezervace Mikulov	32
4.2.1	<i>Předmět ochrany památkové rezervace.....</i>	32

4.2.2	<i>Počet kulturních památek na území městské památkové rezervace</i>	33
4.2.3	<i>Podmínky pro stavební činnost v městské památkové rezervaci</i>	33
4.2.4	<i>Regulativy a zásady vyplývající z územního plánu</i>	34
4.3	Ochranné pásmo Městské památkové rezervace Mikulov	36
4.3.1	<i>Podmínky ochrany</i>	36
5	SROVNÁNÍ VYBRANÝCH METOD OCENĚNÍ	38
5.1	Cena obvyklá	38
5.2	Porovnávací metoda dle platného oceňovacího předpisu	39
6	DATABÁZE NEMOVITOSTÍ	41
6.1	Realitní trh v Mikulově	41
7	POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ	46
7.1	Rodinný dům č. 1	46
7.2	Rodinný dům č. 2	47
7.3	Rodinný dům č. 3	48
7.4	Rodinný dům č. 4	48
7.5	Rodinný dům č. 5	49
8	POROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ	51
8.1	Rekapitulace zjištěných cen rodinných domů	51
8.2	Porovnání jednotkových cen oceňovaných rodinných domů	53
8.3	Porovnání zjištěných cen oceňovaných rodinných domů	54
9	POSOUZENÍ VLIVU PAMÁTKOVÉ REZERVACE NA CENU NEMOVITOSTI	56
10	ZÁVĚR	58
11	POUŽITÁ LITERATURA	61
12	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ	63
13	SEZNAM PŘÍLOH	64

1 ÚVOD

Historická sídla představují jednu z nejcennějších materiálních a duchovních hodnot naší země, její kulturní a civilizační úroveň, mnohaleté podmínky rozvoje a proměny života generací, vývoj hospodářství a národní kultury. Urbanistický a architektonický fond patří k nejtrvalejším hodnotám světového kulturního dědictví a odráží zvláštnosti každé země. Jeho význam a základní požadavky jeho ochrany a zachování je formulován v řadě základních právních norem: Listinou základních práv a svobod, zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, i mezinárodních dokumentech (zejména ve Washingtonské chartě z roku 1987).

Město Mikulov je jedním z nejpozoruhodnějších historických měst střední Evropy. Jedinečnost polohy města, harmonie přírody s osídlením, mimořádná urbanistická a architektonická kvalita sídla a hodnota památkového fondu vedla k prohlášení historického jádra města za městskou památkovou rezervaci již v roce 1952. K prohlášení historického jádra města Mikulova za městskou památkovou rezervaci došlo výnosem Ministerstva kultury České socialistické republiky ze dne 13. dubna 1982, č.j. 7646/82-VI/1, o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci.

Účelem prohlášení určitého území za památkovou rezervaci je zabezpečit vyšší kategorii ochrany vymezeného památkově hodnotného území. Smyslem vyhlášení městských památkových rezervací je ochrana prostředí sídla jako celku, tzn. mimo ochranu památkového fondu zajistit, aby i ostatní stavby v tomto území respektovaly historický charakter sídla a veškerá stavební činnost směřovala k potvrzení tohoto charakteru a nápravě případných dřívějších nevhodných úprav. Podmínky ochrany jednotlivých kulturních památek jsou dány právními předpisy, zejména pak zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Kolem městské památkové rezervace lze zřídit ochranné pásmo. Zřízení ochranného pásma vede ke zvýšené ochraně prostředí rezervace před případnými nepříznivými vlivy nejbližšího okolí a před rušivými zásahy, zvláště při stavebních změnách v území vymezeném ochranným pásmem. Památkové ochranné pásmo Městské památkové rezervace Mikulov bylo stanoveno rozhodnutím odboru kultury ONV Břeclav ze dne 1. 9. 1987, č.j. Kult 42/87-pam., o vzniku ochranného pásma městské památkové rezervace Mikulov.

Hlavním cílem této práce bude posouzení vlivu památkové rezervace na cenu nemovitosti zjištěnou porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu a na cenu obvyklou a vymezení možných komplikací spojených s užíváním těchto nemovitostí.

Náplní této práce bude provést ocenění pěti rodinných domů, které jsou postaveny ve městě Mikulov. Výpočet ceny bude proveden porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu. Úkolem této práce je také zjistit cenu obvyklou, která bude následně porovnána s cenou zjištěnou porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu.

2 ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI PAMÁTKOVÉ PÉČE

V této kapitole jsou popsány základní pojmy v oblasti památkové péče. Byly vybrány takové pojmy, které se nejčastěji vyskytují v textové části diplomové práce.

2.1 PAMÁTKOVÉ REZERVACE A PAMÁTKOVÉ ZÓNY

Pojem památková rezervace je upraven v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen památkový zákon). Dle ustanovení § 5 odst. 1 tohoto zákona je památkovou rezervací pouze takové území, které bylo nařízením vlády České republiky jako celek za památkovou rezervaci prohlášeno. [10, s. 5] Charakter a prostředí památkové rezervace určuje soubor nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů. Vláda svým nařízením zároveň stanoví podmínky pro zabezpečení ochrany památkové rezervace. Tyto podmínky se mohou v potřebném rozsahu vztahovat i na nemovitosti na území památkové rezervace, které nejsou kulturními památkami.

Ustanovení § 6 odst. 1 památkového zákona definuje památkové zóny. Památková zóna představuje území sídelního útvaru nebo jeho části s menším podílem kulturních památek, historické prostředí nebo část krajinného celku, které vykazují významné kulturní hodnoty. Památková zóna tedy při porovnání s památkovou rezervací představuje území, které vykazuje nižší kulturní hodnotu.

Pro prohlášení území za památkovou zónu je dle ustanovení § 2 vyhlášky č. 66/1988, kterou se provádí zákon o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška provádějící památkový zákon), určující charakteristika významných kulturních hodnot území, vymezení hranice památkové zóny, popis předmětu ochrany a péče, stanovení podmínek pro stavební a další činnosti směřující k ochraně území a zvýšení kvality životního prostředí. [6, s. 1]

Za památkovou zónu může po projednání s krajským úřadem prohlásit území pouze Ministerstvo kultury České republiky. Ministerstvo kultury zároveň určí podmínky ochrany dané památkové zóny. Prohlášení území za památkovou zónu oznámí ministerstvo kultury odborné organizaci státní památkové péče k vyznačení do ústředního seznamu kulturních památek České republiky.

2.2 KULTURNÍ PAMÁTKY A NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY

Kulturní památky prohlašuje ministerstvo kultury České republiky a mohou to být nemovité a movité věci, popřípadě jejich soubory, které dle § 2 odst. 1 památkového zákona:

- „jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, pro jejich hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické,
- mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.“ [10, s. 1]

Naproti tomu kulturní památky, které tvoří nejvýznamnější součást kulturního bohatství národa, může vláda České republiky svým nařízením prohlásit za národní kulturní památky. V takovém nařízení zároveň vláda stanoví i podmínky jejich ochrany.

2.3 PROHLÁŠENÍ VĚCI ZA KULTURNÍ PAMÁTKU

Postup prohlášení věci za kulturní památku upravuje ustanovení § 3 památkového zákona. Ministerstvo kultury může prohlásit věc za kulturní památku z vlastního podnětu nebo na základě návrhu na prohlášení věci za kulturní památku. Archeologický nález prohlašuje ministerstvo kultury za kulturní památku pouze na návrh Akademie Věd České republiky. [10, s. 2]

Před prohlášením věci za kulturní památku si ministerstvo kultury musí vyžádat vyjádření krajského úřadu a obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Pokud ministerstvo kultury vyjádření od některého z úřadů již dříve obdrželo, není třeba žádat tento úřad o další vyjádření. Dle § 1 odst. 2 vyhlášky provádějící památkový zákon si ministerstvo kultury před prohlášením věci za kulturní památku může vyžádat posudek odborných, vědeckých a uměleckých organizací. [6, s. 1]

Ministerstvo kultury vyrozumí písemně vlastníka věci o podání návrhu na prohlášení věci za kulturní památku nebo o skutečnosti, že hodlá věc prohlásit za kulturní památku z vlastního podnětu. Vlastníku věci ministerstvo kultury umožní se k návrhu nebo podnětu vyjádřit. Od doručení vyrozumění až do rozhodnutí ministerstva kultury je vlastník věci povinen chránit věc před poškozením, zničením nebo odcizením a oznámit ministerstvu kultury každou zamýšlenou i uskutečněnou změnu ve vlastnictví, správě nebo užívání věci.

O prohlášení věci za kulturní památku ministerstvo kultury vyrozumí písemně vlastníka věci, krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností a odbornou organizaci státní

památkové péče a u archeologických nálezů také Akademii věd České republiky. Ministerstvo kultury vyrozumí vlastníka věci a všechny výše uvedené i v případě, kdy nedojde k prohlášení věci za kulturní památku, protože k prohlášení věci za kulturní památku nebyly shledány důvody.

Vlastní-li někdo věc, která by mohla být pro svou mimořádnou uměleckou nebo historickou hodnotu v souladu se zájmem společnosti prohlášena za kulturní památku, je tato osoba povinna na základě výzvy ministerstva kultury, krajského úřadu nebo obecního úřadu obce s rozšířenou působností oznámit těmto orgánům jimi požadované údaje o této věci a její zamýšlené změně, dále umožnit těmto orgánům nebo jimi pověřené odborné organizace státní památkové péče prohlídku věci, popřípadě pořízení její vědecké dokumentace. [10, s. 2]

2.4 ZRUŠENÍ PROHLÁŠENÍ VĚCI ZA KULTURNÍ PAMÁTKU

Zrušení prohlášení věci za kulturní památku upravuje ustanovení § 8 památkového zákona. Z vlastního podnětu ministerstva kultury nebo na žádost vlastníka kulturní památky nebo organizace, která na zrušení prohlášení věci za kulturní památku prokáže právním zájem, může ministerstvo kultury z mimořádně závažných důvodů prohlášení věci za kulturní památku zrušit. Zrušení prohlášení věci za kulturní památku však nelze učinit, jedná-li se o národní kulturní památku. [10, s. 3]

Žádost o zrušení prohlášení věci za kulturní památku musí dle § 7 odst. 1 vyhlášky provádějící památkový zákon obsahovat název kulturní památky a rejstříkové číslo ústředního seznamu, umístění a bližší určení kulturní památky, vlastnické vztahy, zdůvodnění žádosti a informativní fotografie. [6, s. 2]

Před zrušením prohlášení věci za kulturní památku si ministerstvo kultury vyžádá vyjádření krajského úřadu a obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Jde-li o archeologický nález prohlášený za kulturní památku a nepožádala-li o zrušení prohlášení věci za kulturní památku sama Akademie věd České republiky, vyžádá si ministerstvo kultury navíc i vyjádření od Akademie věd České republiky. Ministerstvo kultury si může před zrušením prohlášení věci za kulturní památku vyžádat i posudek odborných, vědeckých a uměleckých organizací. Pokud žadatelem o zrušení prohlášení věci za kulturní památku není vlastník dané kulturní památky, musí mu být umožněno zúčastnit se ohledání věci a vyjádřit se ke zrušení prohlášení věci za kulturní památku.

Zrušení prohlášení věci za kulturní památku může ministerstvo kultury vázat na předchozí splnění jím určených podmínek, kterými dle § 7 odst. 3 vyhlášky provádějící památkový zákon jsou zpracování měřické a fotografické dokumentace, stavebně historické, popřípadě archeologické průzkumy, přemístění vybraných prvků kulturní památky a úprava vzniklého prostoru. Náklady vynaložené na splnění těchto podmínek nese zpravidla žadatel o zrušení prohlášení věci za kulturní památku. Pokud ovšem bylo řízení o zrušení prohlášení věci za kulturní památku zahájeno z vlastního podnětu ministerstva kultury, nese tyto náklady ten, v jehož zájmu ke zrušení prohlášení věci za kulturní památku došlo. [6, s. 2]

O zrušení prohlášení věci za kulturní památku ministerstvo kultury písemně vyrozumí vlastníka věci, krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností a odbornou organizaci státní památkové péče a u archeologických nálezů také Akademii věd České republiky. Ministerstvo kultury vyrozumí všechny výše uvedené i v případě, kdy nedošlo ke zrušení prohlášení věci za kulturní památku. [10, s. 3]

2.5 ÚSTŘEDNÍ SEZNAM KULTURNÍCH PAMÁTEK ČESKÉ REPUBLIKY

Kulturní památky, národní kulturní památky, památkové rezervace i památkové zóny se dle § 7 odst. 1 památkového zákona zapisují do ústředního seznamu kulturních památek České republiky (dále jen ústřední seznam), který vede odborná organizace státní památkové péče. Ústřední seznam kulturních památek České republiky představuje dle ustanovení § 3 vyhlášky provádějící památkový zákon soubor základních údajů, které určují kulturní památku, památkovou rezervaci a památkovou zónu.

Ústřední seznam tvoří stejnopis o prohlášení věci za kulturní památku, památkovou rezervaci a památkovou zónu, rejstřík, evidenční listy a dokumentace včetně fotografií. Zapisují se do něj také dotčené parcely a vykreslují se hranice v kopiích pozemkových map. V ústředním seznamu se vyznačí prohlášení kulturní památky za národní kulturní památku a vymezení jejího ochranného pásma. Dále se eviduje, že se kulturní památka nachází na území prohlášeném za památkovou rezervaci, památkovou zónu nebo v ochranném pásmu. Průběžně se zapisují změny vlastnictví kulturních památek a jejich přemístění. U nemovitých kulturních památek se evidují také změny jejich využití. V ústředním seznamu se vyznačí i zrušení prohlášení za kulturní památku.

V souladu s § 7 odst. 2 památkového zákona a § 6 vyhlášky provádějící památkový zákon odborná organizace po zápisu do ústředního seznamu oznámí příslušnému katastrálnímu

úřadu údaje, popřípadě změny těchto údajů, týkající se ochrany nemovitostí zapisované do katastru nemovitostí. K oznámení je třeba připojit kopii pozemkových map se zákresem průběhu hranic památkově chráněných nemovitostí a jejich ochranných pásem a listinu s uvedením všech dotčených parcel podle obcí, katastrálních území a parcelních čísel podle evidence v katastru nemovitostí, včetně způsobu ochrany těchto nemovitostí. [6, s. 2]

Odborná organizace vyrozumí o zápisu kulturní památky do ústředního seznamu, jakož i o zrušení prohlášení věci za kulturní památku, vlastníka kulturní památky, krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností a u nemovité kulturní památky i stavební úřad. Vlastník kulturní památky je dle § 7 odst. 4 památkového zákona povinen oznámit odborné organizaci každou změnu vlastnictví (správy, užívání) kulturní památky nebo její přemístění. Oznámení musí učinit nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy k takové změně došlo.

Přístupnost ústředního seznamu upravuje § 5 vyhlášky provádějící památkový zákon. Ústřední seznam a seznamy kulturních památek jednotlivých správních obvodů krajských úřadů a obecních úřadů obcí s rozšířenou působností týkající se údajů o nemovitých kulturních památkách jsou veřejně přístupné. V případě údajů o movitých kulturních památkách mohou do ústředního seznamu a seznamů kulturních památek jednotlivých správních obvodů krajských úřadů a obecních úřadů obcí s rozšířenou působností nahlížet:

- „vlastník movité kulturní památky,
- osoby při výkonu státní správy za předpokladu, že údaje potřebují pro plnění svých úkolů,
- osoby pro studijní účely na základě písemného potvrzení příslušného školského zařízení nebo příslušné kulturní instituce,
- osoby pro vědeckovýzkumné účely na základě písemného potvrzení zadavatele výzkumného úkolu,
- ostatní osoby pouze s písemným souhlasem vlastníka movité kulturní památky.“ [6, s. 2]

2.6 PLÁNY OCHRANY PAMÁTKOVÝCH REZERVACÍ A PAMÁTKOVÝCH ZÓN

Ustanovení § 6a památkového zákona řeší plány ochrany památkových rezervací a památkových zón. Po projednání s dotčenými orgány, kterými jsou ministerstvo kultury, orgán územního plánování a příslušná obec, může krajský úřad vydat opatření obecné povahy o ochraně památkové rezervace nebo památkové zóny nebo jejich částí. V takovémto plánu ochrany se stanoví způsob zabezpečení kulturních hodnot památkové rezervace a památkové zóny z hlediska státní památkové péče. Lze v něm také určit, u jakých nemovitostí, které nejsou

kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci nebo památkové zóně, nebo u jakých druhů prací na nich, včetně výsadby a kácení dřevin na veřejných prostranstvích, je vyloučena povinnost vlastníka, správce i uživatele vyžádat si předem závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 památkového zákona. [10, s. 2]

Plán ochrany lze vydat nejdéle na dobu 10 let. Pokud po vydání plánu ochrany nabude účinnosti pro památkovou rezervaci, památkovou zónu nebo jejich část regulační plán, pozbývají účinnosti ty podmínky plánu ochrany, které jsou v rozporu s regulačním plánem.

Pokud se změnily kulturní hodnoty daného území nebo způsob jejich zabezpečení z hlediska státní památkové péče, lze provést změnu plánu ochrany. Pro vydání změny plánu ochrany však musí být splněny podmínky, které platí při vydání nového plánu ochrany. Tyto podmínky jsou uvedeny výše v prvním odstavci a patří mezi ně například povinnost krajského úřadu projednat změnu plánu ochrany s dotčenými orgány. Odborné podklady, údaje a informace sloužící jako podklad pro vydání plánu ochrany poskytuje krajskému úřadu bezplatně odborná organizace státní památkové péče. [10, s. 3]

Jakmile nabude účinnost plán ochrany, krajský úřad bez zbytečného odkladu posoudí, zda jsou dány důvody pro podání návrhu podle § 17 odst. 5 památkového zákona na změnu ochranného pásma nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny.

2.7 OCHRANNÉ PÁSMO

Ochranné pásmo upravuje ustanovení § 17 památkového zákona a vzniká vydáním územního rozhodnutí o ochranném pásmu. Rozhodnutí o ochranném pásmu vydává vždy obecní úřad obce s rozšířenou působností a vždy po vyjádření odborné organizace státní památkové péče. V případě nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny nebo jejich prostředí vydává územní rozhodnutí o ochranném pásmu po vyjádření odborné organizace státní památkové péče sice také obecní úřad obce s rozšířenou působností, avšak pouze na základě návrhu krajského úřadu.

Pokud je k vytvoření ochranného pásma nezbytné získat některé pozemky nebo stavby, popřípadě provést jejich odstranění, a nedojde k dohodě s jejich vlastníkem, lze pozemky a stavby vyvlastnit. Vlastníku nemovitosti lze také nařídit nezbytné úpravy stavby, jiného zařízení nebo pozemku.

Vyžaduje-li tedy ochrana nemovité kulturní památky nebo jejího prostředí vznik ochranného pásma, vydá obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče územní rozhodnutí o ochranném pásmu. V tomto rozhodnutí obecní úřad určí, u kterých nemovitostí v ochranném pásmu, nejsou-li kulturní památkou, nebo u jakých druhů prací na nich, včetně úpravy dřevin, je vyloučena povinnost vyžádat si předem závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 památkového zákona. Povinnost vyžádat si předem závazné stanovisko je vyloučena vždy, jde-li o stavbu, změnu stavby, udržovací práce, umístění nebo odstranění zařízení, jejichž provedením se žádným způsobem nezasahuje do vnějšího vzhledu této nemovitosti. V ochranném pásmu může obecní úřad obce s rozšířenou působností omezit nebo zakázat určitou činnost nebo na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu učinit jiná vhodná opatření. Změnil-li se účel, pro který bylo ochranné pásmo vymezeno, může obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče toto pravomocné rozhodnutí změnit. Zanikl-li předmět ochrany, může obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče pravomocné rozhodnutí dokonce i zrušit. [10, s. 5]

Při ochraně nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny nebo jejich prostředí vymezí obecní úřad obce s rozšířenou působností na návrh krajského úřadu a po vyjádření odborné organizace státní památkové péče ochranné pásmo. Jedná-li se o stavbu, změnu stavby, udržovací práce, umístění nebo odstranění zařízení, jejichž provedením se žádným způsobem nezasahuje do vnějšího vzhledu nemovitosti v tomto ochranném pásmu, která není kulturní památkou, je zde povinnost vyžádat si závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 památkového zákona vyloučena. Změnil-li se účel, pro který bylo ochranné pásmo vymezeno, může obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče toto pravomocné rozhodnutí změnit. Zanikl-li předmět ochrany, může obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče pravomocné rozhodnutí dokonce i zrušit. O změně ochranného pásma nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny tedy fakticky sice rozhoduje obecní úřad obce s rozšířenou působností, avšak pouze na návrh krajského úřadu, kdy je krajský úřad povinen s ministerstvem kultury tento návrh předem dohodnout. [10, s. 8]

Pokud v důsledku výše uvedených opatření vznikne vlastníku nebo uživateli pozemku, který není ve státním majetku, majetková újma, přísluší mu přiměřená náhrada, kterou poskytuje obec s rozšířenou působností.

2.8 ODBORNÁ ORGANIZACE STÁTNÍ PAMÁTKOVÉ PÉČE

Odborná organizace státní památkové péče je organizace pro výkon a koordinaci veškeré odborné činnosti v oboru státní památkové péče. Odborná organizace státní památkové péče dle § 32 odst. 2 památkového zákona:

- *„zpracovává rozboru stavu a vývoje státní památkové péče, podklady pro prognózy, koncepce a dlouhodobé výhledy rozvoje státní památkové péče,*
- *organizuje, koordinuje a plní vědeckovýzkumné úkoly státní památkové péče, rozpracovává teorii a metodologii státní památkové péče a metodiku společenského uplatnění kulturních památek,*
- *plní úkoly odborně metodického, dokumentačního a informačního pracoviště pro úsek státní památkové péče a zabezpečuje průzkumy, výzkumy a dokumentaci kulturních památek, památkových rezervací a památkových zón a je současně poskytovatelem údajů podle zvláštního právního předpisu,*
- *vede ústřední seznam kulturních památek,*
- *připravuje odborné podklady pro ministerstvo kultury, zejména pro prohlášení věci za kulturní památku,*
- *zpracovává potřebné odborné podklady pro ostatní orgány státní památkové péče, metodicky usměrňuje činnost konzervátorů a zpravodajů a poskytuje bezplatnou odbornou pomoc vlastníkům kulturních památek při zajišťování péče o kulturní památky,*
- *zabezpečuje odborný dohled nad prováděním komplexní péče o kulturní památky a nad jejich soustavným využíváním,*
- *sleduje kulturně výchovné využití kulturních památek a jejich propagaci a zabezpečuje kulturně výchovné využití a zpřístupnění kulturních památek, s nimiž hospodaří,*
- *zabezpečuje další vzdělávání pracovníků v oboru státní památkové péče,*
- *plní další úkoly na úseku státní památkové péče, kterými ji pověří ministerstvo kultury České republiky.“ [10, s. 15]*

Odborná organizace státní památkové péče si pro lepší zajištění činnosti vytváří se souhlasem ministerstva kultury a po projednání s krajem krajská, popřípadě i další územní odborná pracoviště. Odbornou organizací státní památkové péče je v České republice Národní památkový ústav. Národní památkový ústav tak má ústřední pracoviště a odborná pracoviště s územní působností pro každý kraj.

3 PROBLEMATIKA NEMOVITOSTÍ SITUOVANÝCH V PAMÁTKOVÉ REZERVACI

Jelikož se památková rezervace skládá z většího počtu především nemovitých kulturních památek, představuje problematika nemovitostí situovaných v památkové rezervaci a s tím souvisejících možných komplikací spojených s užíváním takovýchto nemovitostí především problematiku nemovitých kulturních památek zahrnující práva, povinnosti a omezení vlastníků nemovitých kulturních památek situovaných v dané památkové rezervaci.

3.1 OCHRANA A UŽÍVÁNÍ KULTURNÍCH PAMÁTEK

Péči o kulturní památky upravuje část druhá památkového zákona. Základní povinnost vlastníka kulturní památky uvedená v § 9 památkového zákona spočívá v povinnosti pečovat o zachování kulturní památky, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením, a to vše na vlastní náklad vlastníka kulturní památky. Vlastník kulturní památky je povinen užívat ji pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu. Stejně povinnosti jako vlastník kulturní památky má i její uživatel, který však hradí náklady spojené s péčí o kulturní památku jen tehdy, pokud to vyplývá ze vztahu mezi ním a vlastníkem kulturní památky. [10, s. 3]

Vlastník kulturní památky je dle § 8 odst. 1 vyhlášky provádějící památkový zákon povinen postarat se o včasnou přípravu a řádné provedení všech prací a jiných opatření potřebných k zabezpečení péče o kulturní památku, zejména o zajištění:

- „*dobrého technického stavu a estetického vzhledu kulturní památky,*
- *vhodného a přiměřeného užívání kulturní památky,*
- *příznivého prostředí kulturní památky, popřípadě jejího přemístění na jiné vhodné místo,*
- *proti svévolnému poškozování, zničení nebo odcizení, nebo odcizení jejich odstranitelných součástí či příslušenství.*“ [6, s. 2]

Vlastní-li kulturní památku stát, má organizace, která kulturní památku spravuje, užívá nebo ji má ve vlastnictví, a její nadřízený orgán povinnost vytvářet potřebné předpoklady pro plnění všech výše uvedených povinností. Tato organizace je dle § 8 odst. 2 vyhlášky provádějící památkový zákon dále povinna zajistit:

- „*neporušené uchování a účinné uplatnění uměleckých a kulturně historických hodnot kulturní památky,*

- *potřebné technické a jiné vybavení kulturní památky v souladu s její památkovou hodnotou,*
- *ochranu movitých kulturních památek po dobu trvání stavu nebezpečí, nouzového stavu, stavu ohrožení státu a válečného stavu.*“ [6, s. 2]

Vlastník, který kulturní památku převádí na jiného nebo kulturní památku přenechává někomu k dočasnému užívání, je dle § 9 odst. 4 památkového zákona povinen tuto osobu uvědomit o tom, že věc je kulturní památkou.

Ustanovení § 9 odst. 3 památkového zákona stanovuje povinnosti i pro organizace a občany, kteří nejsou vlastníky kulturních památek. Ti mají povinnost počínat si tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek.

Pokud vlastník kulturní památky neplní povinnosti uvedené výše, vydá dle § 10 památkového zákona obecní úřad obce s rozšířenou působností (u národní kulturní památky krajský úřad) po vyjádření odborné organizace státní památkové péče rozhodnutí o opatřeních, která je povinen vlastník kulturní památky učinit. Obecní úřad (u národní kulturní památky krajský úřad) v rozhodnutí zároveň určí lhůtu, ve které je vlastník kulturní památky povinen opatření obsažená v rozhodnutí vykonat. Rozhodnutí o opatřeních může obecní úřad (u národní kulturní památky krajský úřad) vydat i na žádost vlastníka kulturní památky. [10, s. 4]

3.2 OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ PÉČE O KULTURNÍ PAMÁTKY

Pokud vlastník kulturní památky v určené lhůtě neprovede opatření podle § 10 odst. 1 památkového zákona, tedy nesplní ve stanovené lhůtě povinnosti uvedené v rozhodnutí o opatřeních, může obecní úřad obce s rozšířenou působností (u národní kulturní památky krajský úřad) dle § 15 památkového zákona rozhodnout, že nezbytná opatření pro zabezpečení kulturní památky provede sám na náklad vlastníka kulturní památky.

3.3 OZNAMOVACÍ POVINNOST VLASTNÍKA KULTURNÍ PAMÁTKY

Každý vlastník kulturní památky má tzv. oznamovací povinnost upravenou v ustanovení § 12 památkového zákona. Tato oznamovací povinnost vlastníka kulturní památky spočívá v tom, že vlastník kulturní památky je povinen oznámit obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností (u národní kulturní památky krajskému úřadu) bez zbytečného odkladu každé

ohrožení nebo poškození kulturní památky a vyžádat si jeho rozhodnutí o způsobu odstranění závady. U nemovité kulturní památky, která je stavbou, je třeba vyrozumět i stavební úřad. Navíc vlastník kulturní památky je povinen obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností (u národní kulturní památky krajskému úřadu) předem oznámit i každou zamýšlenou změnu v užívání kulturní památky, u nemovité kulturní památky i její zamýšlené vyklizení.

3.4 PRÁVO STÁTU NA PŘEDNOSTNÍ KOUPI KULTURNÍCH PAMÁTEK

V případě, že se vlastník movité kulturní památky nebo movité i nemovité národní kulturní památky rozhodne k jejímu prodeji, tedy k úplatnému převodu vlastnictví, má stát právo dle § 13 památkového zákona na přednostní koupi této kulturní památky. Vlastník je v případě zamýšleného prodeje povinen movitou kulturní památku nebo národní kulturní památku přednostně nabídnout ministerstvu kultury ke koupi, tedy k úplatnému nabytí do státního vlastnictví. Právo přednostní koupě se nevztahuje na případy, kdy jsou movité kulturní památky a národní kulturní památky prodávány mezi osobami blízkými nebo mezi spoluvlastníky.

Ministerstvo kultury může uplatnit právo státu na úplatné nabytí kulturní památky do státního vlastnictví buď přímo, nebo prostřednictvím jím zřizovaných organizací. Pokud ministerstvo kultury na základě nabídky vlastníka kulturní památky z mimořádně závažných kulturně společenských důvodů uplatní právo státu na přednostní koupi kulturní památky, je kupní cena kulturní památky stanovena podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o cenách). Nelze-li cenu podle zákona o cenách určit, odpovídá kupní cena kulturní památky ceně obvyklé. Ministerstvo kultury má zároveň povinnost vyžádat si od vlastníka kulturní památky doklad, popřípadě prohlášení o vlastnictví movité kulturní památky. [10, s. 4]

Ministerstvo kultury je povinno u movité kulturní památky a movité národní kulturní památky ve lhůtě tří měsíců a u nemovité národní kulturní památky ve lhůtě šesti měsíců od doručení nabídky oznámit vlastníku kulturní památky, zda nabídku koupě přijímá, jinak právo státu na přednostní koupi kulturní památky zaniká. Pokud by vlastník kulturní památky nesplnil svou nabídkovou povinnost a nenabídl by svou kulturní památku k přednostní koupi státu a i přes to by došlo k převodu kulturní památky na jinou osobu, může se ministerstvo kultury do tří let ode dne provedení převodu domáhat u soudu neplatnosti takového úkonu.

3.5 OBNOVA KULTURNÍCH PAMÁTEK

Obnovu kulturních památek upravuje ustanovení § 14 památkového zákona. Pokud vlastník kulturní památky hodlá provést údržbu, opravu, rekonstrukci, restaurování nebo jinou úpravu kulturní památky nebo jejího prostředí (za jinou úpravu kulturní památky se dle § 9 odst. 1 vyhlášky provádějící památkový zákon rozumí modernizace budovy při nezměněné funkci nebo využití kulturní památky, nástavba a přístavba), je povinen si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností (u národní kulturní památky závazné stanovisko krajského úřadu). [10, s. 5]

Žádost vlastníka kulturní památky o vydání závazného stanoviska k její obnově, kromě žádosti o restaurování, musí dle § 9 odst. 3 vyhlášky provádějící památkový zákon obsahovat následující údaje:

- „název a umístění památky včetně rejstříkového čísla ústředního seznamu,
- popis současného stavu památky s uvedením závad,
- předpokládaný rozsah obnovy,
- investora obnovy (organizace nebo občan),
- předpokládané celkové náklady a termín provedení obnovy,
- předpokládaný přínos obnovy pro další využití kulturní památky.“ [6, s. 3]

„Vlastník, správce i uživatel nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny, je dle § 14 odst. 2 památkového zákona povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Tato jeho povinnost může být na základě ustanovení § 6a a § 17 památkového zákona vyloučena.“ [10, s. 5]

V závazném stanovisku se obecní úřad (krajský úřad) vyjádří, zda jsou práce na nemovitosti z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné a stanoví základní podmínky, za kterých lze práce připravovat a provést. Závazné stanovisko je vydáno po předchozím písemném vyjádření odborné organizace státní památkové péče.

Restaurovat kulturní památky nebo jejich části, které jsou díly výtvarných umění nebo uměleckořemeslnými pracemi, může dle § 14a odst. 1 památkového zákona pouze fyzická osoba s povolením k restaurování. Fyzické osobě udělí povolení k restaurování ministerstvo

kultury na základě podané písemné žádosti a po prokázání odborných předpokladů. V rozhodnutí o udělení povolení k restaurování ministerstvo kultury stanoví kromě podmínek pro výkon restaurátorské činnosti i specializaci restaurátorské činnosti podle podané žádosti a přílohy č. 1 památkového zákona. Ministerstvo kultury vede seznam osob s povolením k restaurování. Ministerstvo kultury také může za podmínek stanovených v zákoně rozhodnout o pozastavení restaurátorské činnosti nebo o zrušení povolení k restaurování. [10, s. 5]

3.6 PŘEMÍSTĚNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY

Přemístění kulturních památek upravuje ustanovení § 18 památkového zákona. K přemístění národní kulturní památky, nemovité kulturní památky a movité kulturní památky z veřejně přístupného místa je třeba předchozí souhlas krajského úřadu a vyjádření odborné organizace státní památkové péče. Dá-li krajský úřad souhlas k přemístění kulturní památky, uvědomí o tom odbornou organizaci státní památkové péče.

3.7 PŘÍSPĚVEK NA ZACHOVÁNÍ A OBNOVU KULTURNÍ PAMÁTKY

Vlastník kulturní památky má ze zákona povinnost pečovat na své náklady o svou kulturní památku a udržovat ji v dobrém stavu. Vlastníci kulturních památek, kterými může být stát, církve, obce, kraje a jiné právnické a fyzické osoby, se tak podílejí vlastními zdroji na financování obnovy památkového fondu, a to jako účastníci při realizaci programů ministerstva kultury nebo při financování individuálních oprav bez spoluúčasti jiných subjektů.

Příspěvku na zachování a obnovu kulturní památky lze využít za situace, kdy vlastník kulturní památky není objektivně schopen sám na své náklady plně financovat obnovu či údržbu své kulturní památky. V těchto případech může stát, kraj i obec poskytnout vlastníkům kulturních památek příspěvky na náklady spojené s obnovou či zachováním kulturních památek. Je však třeba zdůraznit, že příspěvky se poskytují výlučně na základě žádosti vlastníka kulturní památky. Je tedy na vlastníkově kulturní památky, aby v řádných termínech podal příslušnému orgánu žádost s nezbytnými přílohami. [19, s. 2]

Dle ustanovení § 16 odst. 1 památkového zákona může ve zvlášť odůvodněných případech obec nebo kraj ze svých rozpočtových prostředků vlastníku kulturní památky na jeho žádost a za účelem účinnějšího společenského uplatnění kulturní památky poskytnout příspěvek na zvýšené náklady spojené se zachováním nebo obnovou kulturní památky. Za zvlášť

odůvodněné případy se dle § 12 odst. 1 vyhlášky provádějící památkový zákon považují takové případy, kdy kulturní památka, popřípadě její část:

- „je ve špatném technickém stavu, pokud tento stav nebyl zaviněn vlastníkem kulturní památky,
- je využívána a zpřístupněna nebo vystavena veřejnosti pro kulturně vzdělávací nebo náboženské účely,
- se nalézá v pohledově významné poloze,
- je ojedinělou kulturní památkou svého druhu nacházející se v územním obvodu krajského úřadu nebo obecního úřadu obce s rozšířenou působností.“ [6, s. 4]

Obec nebo kraj může příspěvek poskytnout i v případě, že vlastník kulturní památky nemůže z vlastních prostředků uhradit náklady spojené se zachováním nebo obnovou kulturní památky. Tato situace nastává, pokud jsou příjmy a případné hospodářské výsledky vlastníka kulturní památky za poslední tři roky menší než polovina nákladů potřebných na zachování nebo obnovu kulturní památky v příslušném kalendářním roce.

Bližší podmínky poskytování tohoto příspěvku stanovuje zmíněný § 12 vyhlášky provádějící památkový zákon, ale i konkrétní obce či kraje, které příspěvky ze svého rozpočtu v rámci své samostatné působnosti poskytují. Každá obec i kraj si tak vymezí a schválí, jaký objem prostředků ze svého rozpočtu poskytne v daném roce vlastníkům kulturních památek na příspěvcích. Z tohoto důvodu se např. proces poskytování příspěvků, náležitosti podání i jeho přílohy mohou u jednotlivých obcí a krajů lišit. Příspěvek může být poskytnut na základě smlouvy nebo na základě správního rozhodnutí. [6, s. 4]

V případě mimořádného společenského zájmu na zachování kulturní památky může ministerstvo kultury v rámci několika programů buď přímo, nebo prostřednictvím krajského úřadu, nebo prostřednictvím obecního úřadu obce s rozšířenou působností poskytnout na obnovu kulturní památky příspěvek ze státního rozpočtu. Za případy mimořádného hospodářského zájmu na zachování kulturní památky se dle § 13 odst. 2 vyhlášky provádějící památkový zákon považují takové případy, kdy kulturní památka:

- „je prohlášena za národní kulturní památku,
- je zapsána na Seznamu světového dědictví anebo tvoří součást souboru kulturních památek a jejich dochovaného historického prostředí, který je zapsán na Seznamu světového dědictví,

- *je v havarijním technickém stavu, pokud tento stav nebyl zaviněn vlastníkem kulturní památky,*
- *je zpřístupněna nebo vystavena veřejnosti pro kulturně vzdělávací nebo náboženské účely,*
- *tvoří významnou dominantu obce nebo města, popřípadě části krajinného celku,*
- *je ojedinělou kulturní památkou svého druhu na území České republiky, nebo*
- *je zařazena do specializovaných programů ministerstva kultury na úseku státní památkové péče.“ [6, s. 5]*

Ustanovení § 14 a § 15 vyhlášky provádějící památkový zákon upravuje blíže podrobnosti poskytování příspěvku na zachování a obnovu kulturní památky. Příspěvek se poskytuje vždy jen vlastníku kulturní památky, přičemž v rozhodnutí o poskytnutí příspěvku se stanoví podmínky, za kterých je příspěvek poskytován. Pokud je v běžném kalendářním roce vlastníku kulturní památky poskytnut příspěvek, nezakládá tato skutečnost nárok vlastníka kulturní památky na příspěvek i v následujících letech.

Příspěvek nebo jeho část proplatí vlastníku kulturní památky obec, kraj i ministerstvo kultury až po předložení faktury za provedené práce anebo na základě odborného posudku znalce ceny provedených prací, nestanoví-li se v rozhodnutí o poskytnutí příspěvku, že se příspěvek vyplatí žadateli s ohledem na jeho finanční možnosti předem,

Nesplní-li vlastník kulturní památky stanovené podmínky, je povinen předem vyplacený příspěvek vrátit. Vlastník kulturní památky je povinen předem vyplacený příspěvek nebo jeho část vrátit i tehdy, pokud nedojde k úplnému vyčerpání předem vyplaceného příspěvku. [6, s. 5]

3.7.1 Dotační programy ministerstva kultury

Stát je významným zdrojem podpory památkové péče. Ministerstvo kultury uvolňuje ze státního rozpočtu prostřednictvím tzv. dotačních programů určité finanční prostředky na zachování a obnovu kulturních památek.

V současnosti má ministerstvo kultury na obnovu kulturních památek následujících 6 specializovaných programů:

- **„Program záchrany architektonického dědictví** – hlavním cílem programu je dostát závazkům, které České republice vyplývají z přijetí Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy. Příspěvky jsou poskytovány zejména na záchranu a zachování

kulturních památek nebo těch jejich částí, které tvoří podstatu kulturní památky. Programem je podporována obnova kulturních památek tvořících nejcennější součást našeho architektonického dědictví, jako jsou hrady, zámky, kláštery, historické zahrady, kostely a podobně. Zamýšlené práce přitom musejí směřovat k záchraně kulturní památky nebo záchraně těch jejich částí, které tvoří podstatu kulturní památky. [18]

- **Havarijní program** – z tohoto programu poskytuje ministerstvo kultury příspěvky na zajištění nejnaléhavějších oprav nemovitých kulturních památek, zejména na odstranění havarijního stavu střech a nosných konstrukcí staveb – kulturních památek. Finanční prostředky programu jsou určeny na záchranu nemovitých kulturních památek v havarijním technickém stavu, zejména na jejich statické a celkové stavební zajištění, vč. restaurátorských prací a na opravy krovů a střech (včetně opravy nebo provedení klempířských a zámečnických prací, komínů a hlavní římsy budovy).
- **Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón** – v tomto programu jsou poskytovány příspěvky na obnovu kulturních památek nacházejících se v nejcennějších částech historických měst prohlášených za památkové rezervace nebo památkové zóny. Finanční příspěvky mohou být z tohoto programu poskytovány pouze tehdy, pokud má příslušné město zpracovaný vlastní program regenerace a pokud se zároveň finančně podílí - společně s vlastníkem - na obnově kulturní památky.
- **Program péče o vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a krajinné památkové zóny** – z tohoto programu se poskytují příspěvky na obnovu a zachování nemovitých kulturních památek, zejména památek lidové architektury, jakými jsou například zemědělské usedlosti, chalupy, kapličky, boží muka, ale i na obnovu a zachování venkovských kostelů, zámečků, tvrzí, technických děl, soch a pomníků, zahrad apod., které se nacházejí na území vesnických památkových rezervací, vesnických památkových zón a krajinných památkových zón.
- **Program restaurování movitých kulturních památek** – z tohoto programu jsou poskytovány příspěvky na obnovu (restaurování) movitých kulturních památek, zejména významných děl výtvarných umění nebo uměleckořemeslných prací umístěných v budovách zpřístupněných veřejnosti pro kulturní, výchovně vzdělávací nebo náboženské účely (například obrazy a sochy v kostelech).
- **Program podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností** – podporuje obnovu památkového fondu, kde to efektivně a účelně

neumožňují jiné programy ministerstva kultury. Finanční prostředky v tomto programu jsou určeny na zachování a obnovu nemovitých kulturních památek, které se nalézají mimo památkové rezervace a zóny, nejsou národními kulturními památkami a nejsou ve vlastnictví České republiky.“ [18]

Kromě výše uvedených specializovaných programů na obnovu kulturních památek má ministerstvo kultury také:

- **„Program podpora pro památky UNESCO** – jeho hlavním cílem je dostát závazkům, které České republice vyplývají z přijetí Úmluvy o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví. V rámci zásad pro čerpání finančních prostředků z tohoto programu byly vytvořeny tři prioritní oblasti: tvorba management plánů, vědecko-výzkumné aktivity a prezentace, propagace a edukace statků UNESCO. Dotace na projekty uvedeného zaměření jsou administrovány odborem památkové péče MK ČR. Účelem programu je podporovat všestranný rozvoj památek zapsaných na Seznam světového dědictví, které se nacházejí na území ČR.
- **Program podpory občanských sdružení v památkové péči** – umožňuje finančně podporovat veřejně prospěšné projekty předložené občanskými sdruženími, popř. dalšími subjekty, jejichž činnost napomáhá k ochraně nemovitého i movitého památkového fondu v ČR a k nejširší popularizaci péče o něj.
- **Program podpora záchranných archeologických výzkumů** – byl založen společným opatřením ministerstev kultury a financí jako jeden z nástrojů plnění mezinárodních závazků České republiky podle Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy na podporu záchranných archeologických výzkumů prováděných příspěvkovými organizacemi zřizovanými ministerstvem kultury, pokud jsou oprávněny k této činnosti.“ [18]

3.8 PRÁVO VLASTNÍKA KULTURNÍ PAMÁTKY NA BEZPLATNOU ODBORNOU POMOC

Vlastník kulturní památky má kromě nároku na finanční příspěvky právo na bezplatnou odbornou pomoc, kterou zakotvuje ustanovení § 32 odst. 2 písm. f) památkového zákona. Při zajišťování péče o kulturní památky má Národní památkový ústav jako odborná organizace státní památkové péče povinnost poskytnout vlastníkům kulturních památek bezplatnou odbornou pomoc, která může mít podobu konzultací, zpracování průzkumů kulturní památky nebo záměru jejího restaurování. Také orgány státní památkové péče, kterými jsou obecní úřady

obcí s rozšířenou působností, krajské úřady i ministerstvo kultury, mohou vlastníkům kulturních památek poskytnout bezplatnou pomoc či konzultaci.

Právo vlastníka na bezplatnou odbornou pomoc tak alespoň částečně kompenzuje větší počet povinností vyplývajících z památkového zákona.

3.9 DAŇOVÉ ÚLEVY VLASTNÍKA KULTURNÍ PAMÁTKY

Vlastníkům kulturních památek poskytuje stát vedle přímé finanční pomoci v podobě příspěvků ze státního rozpočtu také finanční pomoc nepřímou, a to v podobě různých daňových úlev a zvýhodnění.

Od daně ze staveb jsou podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. p) zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o dani z nemovitosti), osvobozeny ty stavby, které jsou kulturními památkami a na kterých jsou vlastníkem na základě stavebního povolení prováděny stavební úpravy. Podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. k) zákona o dani z nemovitosti jsou od daně ze staveb dále osvobozeny stavby památkových veřejně přístupných objektů stanovených vyhláškou Ministerstva financí České republiky a Ministerstva kultury České republiky. [11, s. 6]

Od daně z pozemků jsou podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitosti osvobozeny pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou památkových objektů stanovených vyhláškou Ministerstva financí České republiky v dohodě s Ministerstvem kultury České republiky. [11, s. 2]

4 POPIS OBLASTI

4.1 MĚSTO MIKULOV

V jihovýchodní části České republiky při hranicích s Rakouskou a Slovenskou republikou se rozprostírá jižní Morava. V její jižní části v bezprostřední blízkosti státní hranice s Rakouskou republikou leží v průměrné nadmořské výšce 242 m n.m. město Mikulov. Město Mikulov se tedy nachází v Jihomoravském kraji, okresu Břeclav, 50 km jižně od města Brna. Město Mikulov představuje největší obec mikroregionu Mikulovsko (Dobrovolného svazku obcí Mikulovsko) a s rozlohou 4532 ha se řadí mezi větší města Jihomoravského kraje.

První písemné údaje o městě se datují od roku 1173. Statut města Mikulov získal již v roce 1410, kdy byla tehdejší trhovářská osada povýšena na město. Ve středověku patřil Mikulov k nejvýznamnějším moravským městům, v 17. století k největším městům a dnes zůstává střediskem moravského vinařství. [2, s. 39]

„Pro rozvoj Mikulova měl velký význam šlechtický rod Dietrichsteinů, kultura křesťanská, ale i židovská. Jednou z nejvýznamnějších dominant města i okolí je barokní zámek vybudovaný rodem Dietrichsteinů a obklopený zahradou. Nejslavnějším majitelem zámku byl František kardinál z Dietrichsteina, olomoucký biskup. V zámeckém sklepě je umístěn bohatě zdobený renesanční obří sud na víno. Tento unikátní sud nechal v roce 1643 zbudovat tehdejší majitel mikulovského panství Maxmilián, kníže z Dietrichsteina. S objemem 101 400 litrů a váhou 26,1 tun je tento obří sud největším sudem na víno v České republice a osmým největším v Evropě.

Šlechtický rod Dietrichsteinů sehrál důležitou roli nejen pro vznik a vývoj mikulovského zámku, ale i pro celé město Mikulov. Není proto divu, že mikulovskému náměstí vévodí i Dietrichsteinská hrobka, která je rodinnou hrobkou šlechtického rodu Dietrichsteinů. Hrobní kostel byl postaven v polovině 19. století na místě původního kostela sv. Anny. V přístupné hrobní kapli tak dodnes spočívá 45 rakví s ostatky mikulovských Dietrichsteinů.

Kromě šlechtického rodu Dietrichsteinů sehrála na rozvoji Mikulova velkou roli i početná židovská komunita. Mikulov byl od poloviny 16. století po 300 let sídlem moravského zemského rabína. V Mikulově se proto nachází židovská čtvrť, synagoga či významný židovský hřbitov. Horní Synagoga dříve zvaná také Stará, Velká nebo Dómská je nejstarší a dodnes stojící mikulovská židovská synagoga pocházející ze 16. století. Dnes je poslední dochovanou

synagogou lvovského typu na našem území. V Mikulově se nacházejí také židovské lázně MIKVE, které pocházejí ze šestnáctého nebo sedmnáctého století.“ [2, s. 40]

Město Mikulov leží na mezinárodním silničním tahu I/52 (E461) z Brna do Vídně a silnici I/40 z Mikulova do Břeclavi. Výborná dopravní dostupnost města je dána i tím, že městem prochází železniční trať č. 246 z Břeclavi do Znojma. Město má tak železniční zastávku Mikulov na Moravě. Kromě vlaků lze pro spojení s okolními obcemi využít i hustou autobusovou síť. Vlaková i autobusová doprava je napojena na Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje. Ve městě je i MHD.

Město Mikulov má 7374 obyvatel a je obcí s rozšířenou působností. Město je plně napojeno na všechny inženýrské sítě a občanská vybavenost města je na velmi vysoké úrovni. Město má dvě mateřské školy, dvě základní školy, jednu základní uměleckou školu a jednu odbornou střední školu včetně odborného učiliště a Dům dětí a mládeže Mikulov. Ve městě se dále nachází organizace Dům zdraví Mikulov s.r.o., která poskytuje ambulantní péči, mnoho obchodů i restaurací.

Ve městě můžeme navštívit městské kino, městskou knihovnu a Regionální muzeum Mikulov. Pro sportovní aktivity lze využít městskou sportovní halu, Stadion FC Pálava Mikulov, wellness centrum, Bowling sport centrum Mikulov, Městské koupaliště Riviéra, Jezdecký klub Mikulov, který zajišťuje výuku jízdy na koních i půjčovnu čtyřkolek, sportovní střelnici, dětské dopravní hřiště, skatepark a tenisový areál se třemi tenisovými kurty a jedním asfaltovým kurtem na nohejbal, basketbal a fotbal. Bohatý je i celoroční kulturní program města. K nejvýznamnějším událostem v roce patří Pálavské vinobraní, které je svojí historií dokonce o 15 let starší než Znojemské vinobraní. [16, s. 61]



Obr. č. 1 – Město Mikulov [15]

4.2 MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE MIKULOV

Historické jádro města Mikulova bylo prohlášeno za památkovou rezervaci výnosem Ministerstva kultury ČSR ze dne 13. dubna 1982, č.j. 7646/82-VI/1, o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci.

Účelem prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci je:

- „zabezpečit tomuto celku zvýšenou ochranu jakožto vynikajícímu urbanistickému útvaru, dokládajícímu specifický vývoj poddanského města a uchovávacímu v historicky i esteticky působícím prostředí monumentální odkaz architektonické umělecké tvorby od 13. století, který vykrystalizoval v hlavních komponentech barokního města a byl dotvořen v hlavních vývojových etapách,
- zajistit potřebnou péči o jeho zachování, konzervaci a obnovu v rámci výstavby tak, aby jako organická součást nového životního prostředí sloužil kulturním a hospodářským potřebám společnosti.“ [3, s. 10]

4.2.1 Předmět ochrany památkové rezervace

Předmětem ochrany státní památkové péče v památkové rezervaci jsou:

- „historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, městské interiéry včetně povrchu komunikací, plochy zvýšené ochrany, ostatní chráněné plochy a podzemní prostory,
- hlavní městské dominanty v dálkových a blízkých pohledech,
- nemovité kulturní památky,
- ostatní objekty dotvářející prostředí památkové rezervace, s nimiž z hlediska zájmů památkové péče lze v závažných, podstatně měnících úpravách nakládat pouze po dohodě s orgány státní památkové péče,
- veřejná zeleň.“ [3, s. 13]

Hranice památkové rezervace, ochranné pásmo a všechny chráněné památkové objekty v rezervaci se vyznačí v příslušných územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci zejména v územním planu sídelního útvaru a další územně plánovací dokumentaci, kterou se řídí výstavba a přestavba města. Zaznamenají se také v mapových a evidenčních písemných operátech.

4.2.2 Počet kulturních památek na území městské památkové rezervace

Městská památková rezervace Mikulov má rozlohu 19,95 ha. Na jejím území se nachází celkem 244 objektů, včetně objektů bez nebo s evidenčním číslem a včetně objektů městské architektury (kašna, sochy apod.) a garáží, přičemž areály a sloučené domy jsou započítány jako jeden objekt. Z celkového počtu objektů je na území městské památkové rezervace celkem 205 objektů s číslem popisným, přičemž areály a některé domy mají více čísel popisných.

V Městské památkové rezervaci Mikulov se nachází celkem 153 kulturních památek, včetně objektů městské architektury (kašna, sochy apod.), z toho je 145 s číslem popisným. Některé sloučené domy jsou započítány jako jedna kulturní památka se dvěma rejstříkovými čísly – celkem je tedy na území městské památkové rezervace evidováno 158 rejstříkových čísel. Mimo území městské památkové rezervace se nachází dalších 33 kulturních památek, z toho 22 s číslem popisným.

Celkem je v katastrálním území Mikulov evidováno 186 kulturních památek, z toho 167 s číslem popisným. [21]

4.2.3 Podmínky pro stavební činnost v městské památkové rezervaci

Vlastník nemovité kulturní památky musí respektovat památkový zákon a před prováděním jakékoli činnosti dodržet ustanovení § 14 památkového zákona.

Pro stavební činnosti v památkové rezervaci jsou stanoveny tyto podmínky:

- *„veškeré úpravy nemovitých kulturních památek i jejich souborů musí být řešeny a prováděny se zřetelem k trvalému zabezpečení jejich hmotné podstaty, k jejich přiměřenému společenskému využití a dalšímu zhodnocení jejich výtvarných a dokumentárních funkcí,*
- *úpravy terénní a sadové, stavby dopravní, vodohospodářské, energetické i podzemní a inženýrské sítě musí být prováděny se zřetelem na památkovou hodnotu objektů i území,*
- *při nové výstavbě a při vnějších úpravách nechráněných objektů je třeba dbát architektonických vztahů ke kulturním památkám a jejich souborům, navazovat na jejich objemovou a prostorovou skladbu i prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky současné a architektonické tvorby,*

- *všechny úpravy městských interiérů, zejména úpravy fasád, povrchu komunikací, veřejné osvětlení i reklamní zařízení musí být v souladu s historickým prostředím rezervace,*
- *stavebně technické práce musí směřovat k obnově a funkčnímu zhodnocení hlavních historických prostorů, památkových souborů a objektů zároveň s odstraňováním vnitroblokové zástavby,*
- *při stavebně udržovacích pracích je třeba soustředit pozornost především na zabezpečení technického stavu památkových objektů tak, aby byly uchráněny před dalším chátráním do doby, než bude přikročeno k jejich obnově,*
- *hlášení o veškerých výkopových pracích na území rezervace musí být doručeno Archeologickému ústavu nejméně tři dny před jejich zahájením,*
- *při plánování údržby a investic na obnovu města je třeba ve smyslu památkového zákona věnovat prvořadou pozornost ochraně památkových objektů v rezervaci, dbát, aby nedocházelo k zvyšování nákladů, kulturním a ekonomickým ztrátám zanedbáváním jejich řádné údržby.“ [3, s. 13]*

4.2.4 Regulativy a zásady vyplývající z územního plánu

Základní podmínky ochrany obrazu a charakteru města stanovuje platný územní plán města Mikulova. Pro městskou památkovou rezervaci jsou schváleny tyto základní regulativy a zásady:

- **Regulativy:**
 - *„zachovat vnitřní průhledy na dominanty města,*
 - *zachovat identitu rozhodujících vnitřních prostor města,*
 - *potlačit rušivé stavby městského interiéru úpravou architektonických prvků.“ [3, s. 14]*
- **Zásady:**
 - *„využití jednotlivých objektů, prostorů a území musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou území,*
 - *veškeré úpravy kulturních památek musí být provedeny se zřetelem k trvalému zabezpečení jejich hmotné podstaty, přiměřenému společenskému využití a k dalšímu zhodnocování jejich trvalých a dokumentárních funkcí,*
 - *veškeré činnosti, děje a zařízení nesmí narušit dané historické prostorové vazby,*

- *nesmí být porušena urbanistická struktura daná historickým vývojem – respektovat druh zástavby (kompaktní, areálová) a stávající parcelaci,*
- *respektovat měřítko prostoru,*
- *respektovat stávající koeficient zastavění,*
- *respektovat stavební čáru zachovávající historickou stopu pro kompaktní zástavbu,*
- *u areálové zástavby respektovat hranici zastavění vůči uličnímu prostoru (vytváření nových areálů je nepřipustné),*
- *respektovat maximální přípustnou výšku zástavby, určenou výškou římsy, a to v návaznosti na okolní zástavbu – v případě přestavby, a je-li přípustná dostavba objektů, je třeba dokladovat výškové začlenění z míst exponovaných pohledů,*
- *respektovat určený tvar střechy – jsou povoleny pouze šikmé střechy,*
- *respektovat sklon střechy a orientace hřebene střechy daný okolní zástavbou, ploché střechy jsou v tomto území nepřipustné,*
- *v maximální míře zachovat autentické historické prvky, při údržbě a obnově používat jen tradiční přírodní materiály (zejména na fasádách, u oken, dveří, vrat) a střechách (střešní krytina pálená červené barvy) a odstraňovat stylové detaily na fasádách,*
- *u nových staveb soudobý výraz zásadně přizpůsobit historickému prostředí, respektovat případné sousedství s chráněnými kulturními památkami (členění fasád, detaily), používat jen tradiční přírodní materiály (zejména na fasádách, u oken, dveří, vrat) a střechách, střešní okna budou používána výjimečně a to na pohledově méně exponovaných střešních plochách (doporučený rozměr 80/120 cm), použití preferovat při přestavbě a dostavbě objektů dvorních traktů,*
- *vikýřová okna budou používána jen v odůvodněných případech a na základě výrobního výkresu,*
- *barevnost objektu bude u kulturních památek stanovena na základě průzkumu, u ostatních objektů budou dodrženy přírodní odstíny a to i s ohledem na barevnost sousedních objektů,*
- *v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností celé stavby nebo částmi staveb (věže, zvýšená podlaží), není dovoleno umísťovat prvky technické povahy (antény apod.) na pohledově exponovaných místech objektu,*
- *v urbanistickém parteru používat tradiční materiály, drobná architektura a městský mobiliář musí odpovídat historickému charakteru prostředí,*

- *ve veřejných prostorech bude používána pouze solitérní zeleň historicky opodstatněná, prostory budou dlážděny a městský mobiliář bude odpovídat významu a stylu jednotlivých prostorů,*
- *doplňující stavební prvky historické a kulturní hodnoty musí být zachovány na svých místech.*“ [3, s. 14]

4.3 OCHRANNÉ PÁSMO MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE MIKULOV

Zřízením ochranného pásma kolem městské památkové rezervace se sleduje zvýšená ochrana prostředí rezervace před případnými nepříznivými vlivy nejbližšího okolí a před rušivými zásahy, zvláště při stavebních změnách v území vymezeném ochranným pásmem.

Památkové ochranné pásmo Městské památkové rezervace Mikulov bylo stanoveno rozhodnutím odboru kultury ONV Břeclav ze dne 1. 9. 1987, č.j. Kult 42/87-pam., o vzniku ochranného pásma Městské památkové rezervace Mikulov. Území ochranného pásma je charakterizováno jako podstatná část zastavěného území města včetně ploch státních přírodních rezervací Turola a Svatý kopeček s přilehlými svahy vinic a o urbanisticky snadno zranitelný předprostor města při jižní a západní straně až po železniční těleso. [4, s. 1]

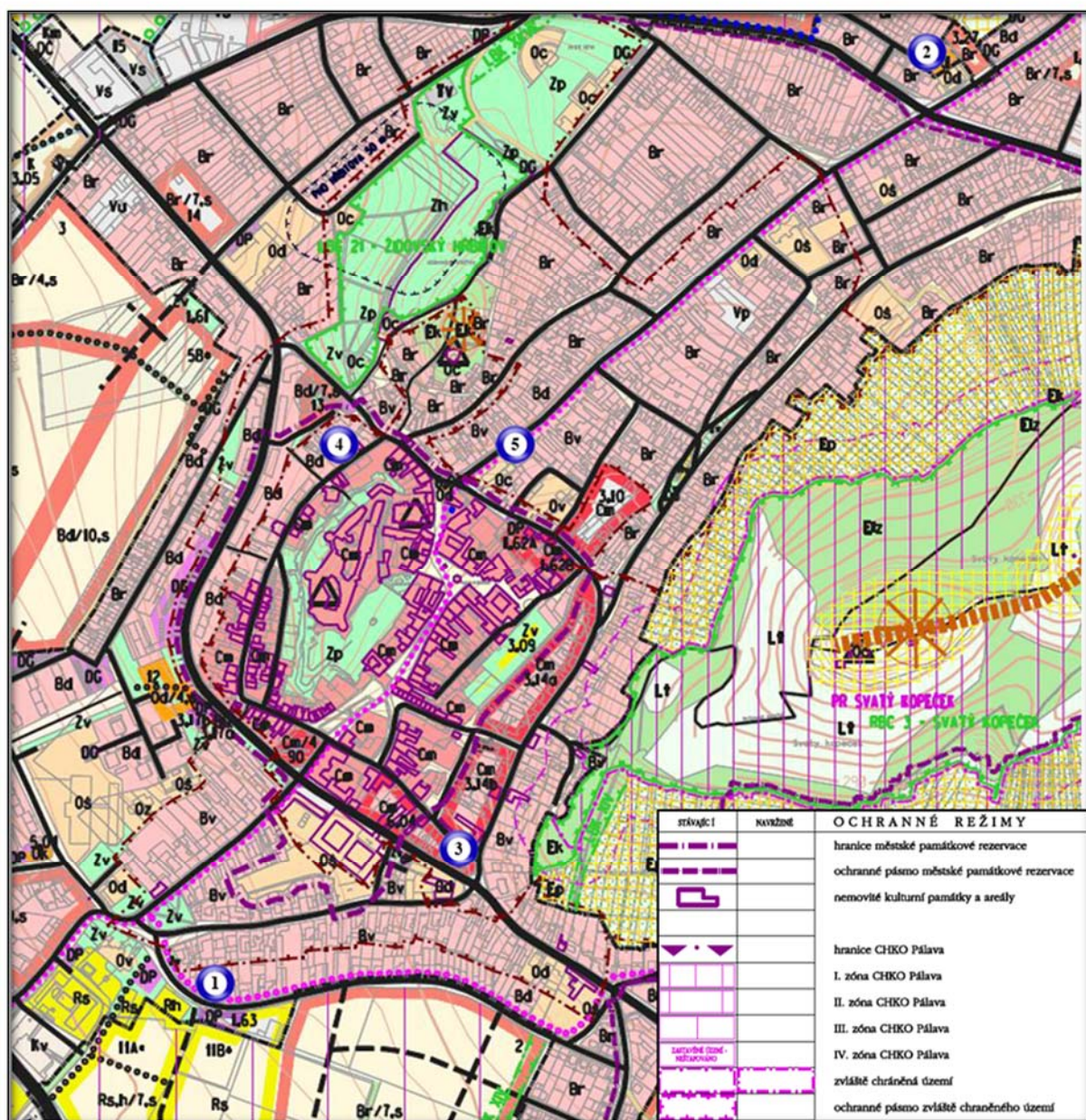
4.3.1 Podmínky ochrany

Na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Mikulov je třeba dodržovat tyto podmínky:

- *„V ochranném pásmu není dovoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty městské památkové rezervace.*
- *Při pořizování územní plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena historická urbanistická skladba, měřítko a silueta rezervace.*
- *V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy městské památkové rezervace (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.).*

- *Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k městské památkové rezervaci.*“ [4, s. 2]

Kromě výše uvedených podmínek ochrany nejsou vlastnická práva ani dosavadní způsob obhospodařování nemovitostí v ochranném pásmu jinak dotčeny. Při změně vlastníků nebo uživatelů nemovitostí ležících v ochranném pásmu však přecházejí podmínky ochrany i na nové uživatele nebo nabyvatele.



Obr. č. 2 – Mapa Městské památkové rezervace Mikulov [17]

5 SROVNÁNÍ VYBRANÝCH METOD OCENĚNÍ

Před samotným oceněním nemovitostí si vymezíme rozdíly a provedeme porovnání vybraných metod ocenění, což v našem případě představuje srovnání metody porovnávací dle platného oceňovacího předpisu s cenou obvyklou.

5.1 CENA OBVYKLÁ

Cena obvyklá je v ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů definována takto:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“.

Cena obvyklá se zpravidla zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, to ovšem za předpokladu dostupnosti informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí. [1, s. 53]

Za splnění předpokladu dostatku objektivních informací má k ceně obvyklé nejbližší porovnávací metoda (nevyhlášková), která se používá pro stanovení tržní ceny. Z tohoto důvodu byla jako cena obvyklá stanovena cena zjištěná porovnávací metodou (nevyhláškovou).

Porovnávací metoda (nevyhlášková) vychází z přímého porovnání oceňované nemovitosti s inzerovanými prodeji obdobných nemovitostí. V tržním prostředí se jedná o nejpoužívanější a nejpresnější metodu, kdy se v ceně nemovitosti odráží stav trhu. Tato metoda není zákonem nijak upravena, proto je znalci do značné míry ponechána volnost při stanovení výsledné ceny.

Mezi základní předpoklady použití této metody patří podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek, časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí a především existence databáze srovnatelných nemovitostí, ze které je pomocí přepočítaných indexů jednotlivých objektů

odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Rozdíly jednotlivých nemovitostí zohledňují koeficienty. Mezi nejčastější koeficienty se řadí: poloha, velikost rodinného domu, technický stav nemovitosti, možnosti parkování a velikost pozemku. Pro účely diplomové práce byl dále přidán koeficient polohy nemovitosti v památkové rezervaci. Z těchto koeficientů se vypočítá index odlišnosti, kdy výše indexu odlišnosti udává u jednotlivých objektů velikost rozdílu oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny se následným statistickým vyhodnocením zjistí cena průměrná. [1, s. 327]

5.2 POROVNÁVACÍ METODA DLE PLATNÉHO OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

Podstata všech porovnávacích metod je stejná, neboť u všech těchto metod musí dojít k určitému vzájemnému porovnání objektů s obdobnými vlastnostmi. Porovnávací metody se tak liší pouze způsobem výpočtu výsledné ceny.

Při srovnání porovnávací metody dle platného oceňovacího předpisu s výše popsanou porovnávací metodou (nevyhláškovou) zjistíme, že porovnávací metoda dle platného oceňovacího předpisu zohledňuje okolnosti trhu pouze minimálně. Tato metoda bere v úvahu jen situaci na dílčím trhu s nemovitostmi, tj. jen nabídku a poptávku, přičemž realizované ceny nemovitostí zcela opomíjí. Navíc je porovnávací metoda dle platného oceňovacího předpisu oproti porovnávací metodě (nevyhláškové) upravena přímo vyhláškou č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen oceňovací vyhláška). Způsob ocenění rodinných domů upravuje ustanovení § 26a oceňovací vyhlášky, přičemž je nezbytné použít i příslušné přílohy této vyhlášky. Znalci tak není jako u porovnávací metody (nevyhláškové) ponechán prostor pro stanovení výsledné ceny, neboť se musí řídit ustanoveními oceňovací vyhlášky.

Základní princip porovnávací metody dle platného oceňovacího předpisu tkví v tom, že se stanoví průměrná cena a indexy, kterými se tato průměrná cena v závislosti na konkrétních podmínkách upravuje. Hodnoty jednotlivých indexů tak umožňují posoudit kvalitu nemovitosti se zaměřením na její prodejnost, polohu a provedení. [1, s. 384]

Mezi indexy tedy patří:

Index trhu – trh je podstatným faktorem, který ovlivňuje hodnotu nemovitosti. Přestože porovnávací metoda dle platného oceňovacího předpisu zohledňuje trh jen minimálně, je použití tohoto indexu v rámci této metody nezbytné. Index trhu v sobě zahrnuje především situaci na trhu,

vliv právních vztahů, které mohou ovlivnit prodejnost nemovitosti, a také vlastnictví nemovitosti (např. rozdílné vlastnictví stavby a pozemku).

Index polohy – také poloha představuje významný faktor ovlivňující velmi výrazně hodnotu nemovitosti. Bez ohledu na použitou metodu ocenění má poloha nemovitosti vždy vliv na hodnotu nemovitosti. Index polohy však v sobě zohledňuje mnohem více, než jen polohu nemovitosti v obci. Index polohy totiž zohledňuje veškeré skutečnosti, které se uplatňují při sjednávání ceny nemovitosti. Mezi skutečnosti ovlivňující cenu nemovitosti patří technická a občanská vybavenost obce, pracovní příležitosti a dopravní dostupnost – konkrétně se tedy jedná např. o polohu nemovitosti v obci, okolní zástavbu a životní prostředí v okolí nemovitosti, úřady v obci, obchody, služby, zdravotnická zařízení, školství a sport v okolí nemovitosti, veřejnou dopravu, obyvatelstvo, nezaměstnanost a vlivy neuvedené, v rámci nichž jsem zohlednil polohu nemovitosti v památkové rezervaci. Uvedené skutečnosti se však do ceny nemovitosti promítají různě, a to v závislosti na velikosti obce dle počtu obyvatel a na významu obce. [1, s. 384]

Index konstrukce a vybavení – kromě trhu a polohy ovlivňuje hodnotu nemovitosti i konstrukční vybavení a provedení nemovitosti. Tento index tak zohledňuje typ stavby, druh stavby, provedení a tloušťku obvodových stěn, podlažnost, napojení na veřejné sítě, způsob vytápění, venkovní úpravy, pozemek, který je ve funkčním celku s nemovitostí, a vedlejší úpravy tvořící příslušenství nemovitosti.

6 DATABÁZE NEMOVITOSTÍ

Databáze nemovitostí byla vytvořena tak, aby byly vybrané nemovitosti srovnatelné s nemovitostmi oceňovanými. Sestavená databáze nemovitostí byla vytvořena z nemovitostí, které byly nabízeny k prodeji v průběhu října až dubna 2013 v realitní internetové a novinové inzerci a v realitních kancelářích z okolí města Mikulova. Vybrané nemovitosti byly vloženy do databáze a nadále byl sledován vývoj jejich inzerované ceny.

Za sledované období došlo u šesti nemovitostí ke snížení ceny, přičemž pět rodinných domů bylo prodáno. S ohledem na skutečnost, že inzerce již neposkytuje informaci, za kolik byly zbývající nemovitosti následně prodány, vycházelo se u neprodaných RD z inzerovaných cen, které byly posléze upraveny koeficientem redukce na pramen ceny.

Všechny nemovitosti z databáze byly podrobeny tzv. Grubbsovu testu, který slouží k vyloučení extrémních hodnot ze souboru dat. V našem případě by tento test určil, která z nemovitostí se od ostatních odlišuje takovým způsobem, že je třeba ji vyloučit. Žádná z nemovitostí uvedených v databázi však nebyla na základě Grubbsova testu vyloučena (viz příloha č. 6).

Získaná databáze byla použita k výpočtu cen oceňovaných nemovitostí pomocí porovnávací metody (nevyhláškové). Jelikož ceny získané porovnávací metodou (nevyhláškovou) vychází z podmínek na trhu s nemovitostmi, rovná se v tomto případě cena zjištěná porovnávací metodou (nevyhláškovou) ceně obvyklé. K zohledňovaným koeficientům patří:

- K_1 poloha nemovitosti,
- K_2 velikost rodinného domu,
- K_3 garáž,
- K_4 stav a vybavení,
- K_5 poloha v rámci památkové rezervace,
- K_6 celková velikost pozemku,
- K_7 úvaha znalce.






6.1 REALITNÍ TRH V MIKULOVĚ






Realitní trh v Mikulově je dlouhodobě složen převážně z prodeje starších RD nebo RD po rekonstrukci nacházejících se v širším centru města.

V poslední době však můžeme najít i nabídky novostaveb RD a to v důsledku rozvoje výstavby nových domů v okrajových částech města. Město Mikulov totiž podpořilo změnou územního plánu výstavbu nových RD v okrajových částech města tím, že pro tuto výstavbu vyčlenilo desítky stavebních míst.

Tab. č. 1 – Databáze nemovitostí

Č.	Informace o RD		Popis RD	Foto RD
1	Lokalita:	Mikulov	RD v centru Mikulova. V roce 2004 částečně zrekonstruován (euro okna, střecha, zateplení fasády, částečná výměna el. rozvodů). Dům je vytápěn plynovým kotlem, obecní vodovod a kanalizace. Garáž je prostorná, pro dvě auta, schodiště do půdních prostor. Dům nabízí klidné bydlení a soukromí. Atraktivní lokalita v centru města.	
	Počet místností:	4+1		
	Plocha zastavěná (m²):	240		
	Plocha pozemku (m²):	250		
	Užitná plocha (m²):	250		
	Číslo inzerátu:	0235	Cena: 2 498 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD	Foto RD
2	Lokalita:	Mikulov	Dům se nachází v klidné části Mikulova. Jedná se o přízemní domek. Dům je po kompletní rekonstrukci (2008). Nové rozvody IS, nová izolace, vytápění ústřední s plynovým kotlem včetně ohřevu vody, plastová okna, podlahy dlažba nebo plovoucí, nové stropy, zakázková kuchyňská linka se spotřebiči a barovým pultem.	
	Počet místností:	4+kk		
	Plocha zastavěná (m²):	352		
	Plocha pozemku (m²):	1620		
	Užitná plocha (m²):	304		
	Číslo inzerátu:	820	Cena: 3 900 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD	Foto RD
3	Lokalita:	Mikulov	Prostorný rodinný dům s vinným sklepem, který je ve velmi pěkném stavu. Dům je celý podsklepený a součástí suterénu je také velmi prostorná garáž s montážní jámou. Nemovitost je situovaná v klidné rezidenční části Mikulova, s výhledem na zámek, Sv. kopeček i Rakousko.	
	Počet místností:	5+kk		
	Plocha zastavěná (m²):	98		
	Plocha pozemku (m²):	348		
	Užitná plocha (m²):	265		
	Číslo inzerátu:	120024	Cena: 3 400 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD	Foto RD
4	Lokalita:	Mikulov	Samostatně stojící RD, který byl zkolaudován v roce 2004. V přízemí se nachází velká vstupní hala, obývací pokoj s kuchyní a jídelnou. Dále se zde nachází koupelna se sprchovým koutem a WC, velká obytná místnost, a garáž. V podkroví se nachází 4 obytné místnosti, koupelna a toaleta a úložný prostor v půdě. V celém domě je podlahové vytápění + krbová kamna v obývacím pokoji. Nemovitost se prodává včetně veškerého vybavení.	
	Počet místností:	6+kk		
	Plocha zastavěná (m²):	134		
	Plocha pozemku (m²):	523		
	Užitná plocha (m²):	292		
	Číslo inzerátu:	110058	Cena: 4 450 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD	Foto RD
5	Lokalita:	Mikulov	Celý dům je po kompletní rekonstrukci, včetně zateplení a fasády, rozvodů IS. V každém patře je koupelna a WC. Dvě patra mají samostatnou kuchyni. V horním patře je u obývacího pokoje pěkná ložnice s výhledem na Mikulov. Dům je podsklepen, K domu patří udržovaná okrasná zahrada.	
	Počet místností:	6+2		
	Plocha zastavěná (m²):	163		
	Plocha pozemku (m²):	587		
	Užitná plocha (m²):	374		
	Číslo inzerátu:	811	Cena: 5 200 000 Kč	

Č.	Informace o RD		Popis RD	Foto RD
6	Lokalita:	Mikulov	Dům se nachází v horní části Mikulova na klidném místě. Dům má garáž, vinný sklep a zahradu. V celém domě jsou nové plovoucí podlahy a dlažba. Ve spodní části domu je bytová jednotka, která je tvořena kuchyní, koupelnou, WC a dvěma menšími pokoji. V suterénu jsou dále, sklad, kotelná, společenská místnosti a vinný sklep.	
	Počet místností:	6+2		
	Plocha zastavěná (m²):	125		
	Plocha pozemku (m²):	414		
	Užitná plocha (m2):	251		
	Číslo inzerátu:	1012	Cena: 2 750 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD	Foto RD
7	Lokalita:	Mikulov	Dům postavený v letech 1955-59 v klidné části Mikulova s velkou zahradou pod Svatým kopečkem. Dům je vytápěn ústředním elektrickým topením, obecní vodovod a kanalizace. Celý dům je podsklepen.	
	Počet místností:	4+1		
	Plocha zastavěná (m²):	106		
	Plocha pozemku (m²):	2943		
	Užitná plocha (m2):	183		
	Číslo inzerátu:	120030	Cena: 3 950 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD	Foto RD
8	Lokalita:	Mikulov	Rodinný dům v historické části Mikulova. Jedná se o prostornou nemovitost určenou k bydlení. Vytápění ústřední s plynovým kotlem, včetně ohřevu vody, studna ve sklepě. Ve dvoře se nachází vinný sklep.	
	Počet místností:	5+1		
	Plocha zastavěná (m²):	127		
	Plocha pozemku (m²):	543		
	Užitná plocha (m2):	203		
	Číslo inzerátu:	060027	Cena: 5 000 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD	Foto RD
9	Lokalita:	Mikulov	RD je po částečné rekonstrukci: rozvody vody v plastu, elektrika v mědi, odpady jsou napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci, ústřední topení na plyn, podlahy dlažba a plovoucí podlaha. Dům je částečně podsklepen, přístup z chodby domu. Nemovitost lze rozšířit formou podkrovní.	
	Počet místností:	3+1		
	Plocha zastavěná (m²):	195		
	Plocha pozemku (m²):	370		
	Užitná plocha (m2):	161		
	Číslo inzerátu:	12054	Cena: 1 600 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD	Foto RD
10	Lokalita:	Mikulov	RD je celý nově zrekonstruovaný, nové el. rozvody v mědi, voda v plastu, plynové topení v mědi. Možno topit i tuhými palivy. Nové plovoucí podlahy, kuchyňská linka.	
	Počet místností:	6+1		
	Plocha zastavěná (m²):	117		
	Plocha pozemku (m²):	648		
	Užitná plocha (m2):	218		
	Číslo inzerátu:	080062	Cena: 2 700 000 Kč	

Č.	Informace o RD		Popis RD		Foto RD
11	Lokalita:	Mikulov	Prostorný rodinný dům se nachází v blízkosti centra Mikulova na ulici Piaristů. Velké půdní prostory nejsou zatím využity. Do dvora je možný vjezd průjezdem z ulice, ve kterém lze parkovat dva automobily. Ve dvoře je 6m hluboká studna s užitkovou vodou.		
	Počet místností:	4+1			
	Plocha zastavěná (m²):	138			
	Plocha pozemku (m²):	660			
	Užitná plocha (m²):	186			
	Číslo inzerátu:	110055	Cena:	2 400 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD		Foto RD
12	Lokalita:	Mikulov	Novostavba 4+1 s garáží a zahradou v Mikulově. Jedná se o rodinný domek nacházející se v klidné vilové zástavbě nedaleko centra s překrásným výhledem na okolí a Sv.Kopeček.		
	Počet místností:	4+1			
	Plocha zastavěná (m²):	166			
	Plocha pozemku (m²):	223			
	Užitná plocha (m²):	146			
	Číslo inzerátu:	51507	Cena:	2 990 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD		Foto RD
13	Lokalita:	Mikulov	Řadový rodinný dům, který prošel r. 2000 celkovou rekonstrukcí. Podkroví není využito. Pod domem se nachází menší vinný sklep s posezením a křbovými kamny a také dílna. Ve dvoře je umístěn bazén. U bazénu je zbudována sprcha a toaleta. Dále je ve dvoře studna s užitkovou vodou a přístřešek na parkování dvou automobilů s kůlnou na zahradní nábytek.		
	Počet místností:	3+1			
	Plocha zastavěná (m²):	139			
	Plocha pozemku (m²):	857			
	Užitná plocha (m²):	177			
	Číslo inzerátu:	120016	Cena:	3 400 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD		Foto RD
14	Lokalita:	Mikulov	Patrový řadový RD 5+2 v Mikulově. Dům je na klidné ulici. Z ulice je situován jako přízemní. Možnost vybudování podkroví. Střecha sedlová, dřevěný krov, dřevěná okna. Inženýrské sítě, vybavenost: vodovod, elektřina, plyn, kanalizace, septik		
	Počet místností:	5+2			
	Plocha zastavěná (m²):	220			
	Plocha pozemku (m²):	340			
	Užitná plocha (m²):	192			
	Číslo inzerátu:	145-2179	Cena:	2 600 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD		Foto RD
15	Lokalita:	Mikulov	RD 3+1 se zahradou, garáží v blízkosti centra Mikulova s pěkným výhledem do okolí (Sv.Kopeček, zámek Mikulov). Dispozice domu: v přízemí vstupní chodba, 2 pokoje, kuchyň s jídelnou, samostatné WC, koupelna s vanou. Dům je udržovaný, suchý, částečně podsklepený s možností půdní vestavby. Napojený na veškeré IS.		
	Počet místností:	3+1			
	Plocha zastavěná (m²):	85			
	Plocha pozemku (m²):	1004			
	Užitná plocha (m²):	170			
	Číslo inzerátu:	350	Cena:	2 699 000 Kč	

Č.	Informace o RD		Popis RD		Foto RD
16	Lokalita:	Mikulov	Cihlový rodinný dům se nachází v klidné části krásného města. Dům je částečně podsklepen. Vytápění zajišťuje plynový kotel. Připojeno ke všem IS. Vstupní chodba, samostatné WC, koupelna, tři obytné pokoje, kuchyň, komora plus veranda. Z průjezdu se dostaneme na prostorný dvorek s garáží, dílnou a velkou zahradou, v které jsou ovocné stromy a vinohrad.		
	Počet místností:	3+1			
	Plocha zastavěná (m²):	391			
	Plocha pozemku (m²):	620			
	Užitná plocha (m²):	150			
	Číslo inzerátu:	-	Cena:	2 200 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD		Foto RD
17	Lokalita:	Mikulov	Rodinný dům byl v roce 2008 nadstandardně zrekonstruován včetně nové střešní krytiny, nové IS v domě (elektrina, plyn, voda), natřená okna, nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, nová koupelna a WC, nové nebo renovované parkety. Celý dům je podsklepený, v suterénu garáž a rovněž veškeré IS.		
	Počet místností:	3+kk			
	Plocha zastavěná (m²):	95			
	Plocha pozemku (m²):	355			
	Užitná plocha (m²):	180			
	Číslo inzerátu:	145260	Cena:	3 762 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD		Foto RD
18	Lokalita:	Mikulov	Patrový RD 5+1 s garáží, vinným sklípkem, menší zahradou s posezením. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu: nové rozvody plynu (měď), vody, elektřiny. Celý dům je podsklepený (kotelna, sušárna), součástí je garáž. Na zahradě je zastřešené posezení s vinným sklepem. Dům je v klidné části města s krásným výhledem.		
	Počet místností:	5+1			
	Plocha zastavěná (m²):	103			
	Plocha pozemku (m²):	223			
	Užitná plocha (m²):	206			
	Číslo inzerátu:	349	Cena:	2 500 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD		Foto RD
19	Lokalita:	Mikulov	Řadový RD se nachází v blízkosti centra města. Prostorný obývací pokoj je propojen s kuchyňským koutem a jídelnou, ze které se vychází na dvůr. V roce 2003 proběhla částečná rekonstrukce domu. Jsou zde nové rozvody vody, elektro i plynu, včetně radiátorů. Byla vyměněna okna i vchodové dveře, položena keramická dlažba, v ložnici plovoucí podlaha. V obývacím vybudován krb.		
	Počet místností:	4+1			
	Plocha zastavěná (m²):	89			
	Plocha pozemku (m²):	190			
	Užitná plocha (m²):	168			
	Číslo inzerátu:	110009	Cena:	2 515 000 Kč	
Č.	Informace o RD		Popis RD		Foto RD
20	Lokalita:	Mikulov	Řadový, patrový rodinný dům se sedlovou střechou a s krásným výhledem na Sv. kopeček a zámek. Dům byl zkolaudován v roce 1990. Dům prošel rekonstrukcí - plastová okna, plovoucí podlahy, tři druhy médií (elektrické, plynové, tuhá paliva), možnost krbových kamen, ohřev vody - bojler. Napojen na veškeré IS, elektřina 220,380. Celkově podsklepen.		
	Počet místností:	5+2			
	Plocha zastavěná (m²):	125			
	Plocha pozemku (m²):	285			
	Užitná plocha (m²):	250			
	Číslo inzerátu:	388	Cena:	3 200 000 Kč	

7 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ

V této kapitole jsou popsány oceňované nemovitosti. Údaje o nemovitostech jsou čerpány především z projektové dokumentace a prohlídky nemovitostí přímo na místě.

Všechny oceňované nemovitosti se nacházejí ve městě Mikulov, liší se tedy jen lokalitou v rámci jednoho města. Všechny oceňované nemovitosti jsou standardně provedeny a stavby jsou postaveny na vlastním pozemku bez negativních vlivů právních vztahů na prodejnost.

7.1 RODINNÝ DŮM Č. 1

Rodinný dům se nachází v jižní části města Mikulov v ochranném pásmu městské památkové rezervace na ulici Na Hradbách v blízkosti sportovní haly na pozemku p.č. 1865/3 o výměře 272 m².

Ulice Na Hradbách v minulosti tvořila historickou hranici města, což připomíná zrekonstruovaná hradební zeď na jižní straně ulice. V současnosti se město rozrůstá i za historickou hranicí, kde lokalita za hradební zdí byla územním plánem určena k výstavbě devadesáti RD.

Posuzovaný RD byl postaven v roce 1990 na rovinatém pozemku jako koncový řadový dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou. Jedná se o zděnou stavbu s obestavěným prostorem 893 m³ (viz příloha č. 1).

Dům je založený na železobetonových základových pasech, je celý podsklepený, v tomto sníženém suterénu se nachází garáž pro dvě auta a další technické zázemí domu. Svislé konstrukce jsou provedeny z keramických tvárnic INA na vápenocementovou maltu. Vodorovné konstrukce jsou z ocelových I profilů a stropních desek Hurdis.

Hlavní vstup do domu je po jednoramenném ocelovém schodišti s žulovými stupni do prvního NP, které je také přístupné vnitřním železobetonovým dvojramenným schodištěm ze suterénu. Druhé NP je přístupné také po železobetonovém dvojramenném schodišti obloženém dřevem. Půda je přístupná přes skládací schody na stropě chodby druhého NP.

Krov je ocelový, sedlový, s vyzděnými štíty, krytina betonová KN Beta, veškeré klempířské prvky provedeny z pozinkovaného plechu. Výplně vnějších otvorů jsou plastové v barvě ořech s izolačními dvojskly, výplně vnitřních otvorů dýhované. Vnější obvodový plášť domu je tvořen v suterénu keramickým obkladem, v prvním NP a druhém NP zateplením 5 cm

EPS se stěrkovou omítkou. Vnitřní omítky jsou všude hladké štukové, podlahy keramická dlažba.

Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (elektrickou energii, plyn, vodu a kanalizaci). Vytápění domu je zabezpečeno plynovým kotlem, deskovými radiátory a podlahovým vytápěním. Příprava teplé užitkové vody je obojživelným boilerem (plyn a el. energie). Rodinný dům je průběžně udržován a je ve velmi dobrém stavu.

7.2 RODINNÝ DŮM Č. 2

Rodinný dům je dislokován v severní části města Mikulov mimo ochranné pásmo městské památkové rezervace na ulici Marie Majerové na pozemku p.č. 2433/38 o výměře 156 m².

Dům byl postaven v roce 1985 na od přístupové komunikace svažujícím se pozemku jako levá polovina dvojdomku s rovnou střechou. Jedná se o zděný dvojpodlažní a částečně podsklepený objekt s obestavěným prostorem 878 m³ (viz příloha č. 1) a vestavěnou garáží pro jedno auto.

Dům je založen na základových pasech z prostého betonu proloženého kamenem. Zdivo je z keramických tvárnic INA na vápenocementovou maltu. Vodorovné konstrukce jsou z ocelových I profilů a stopních desek Hurdis. Rovná střecha byla v roce 2008 opatřena novou plastovou hydroizolační fólií Fatrafol. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

Vnější omítky jsou zateplené 5 cm EPS s povrchovou stěrkou, sokl obložen keramickým obkladem. Vnitřní dvojramenné železobetonové schodiště je obloženo keramickou dlažbou. Vnitřní omítky štukové hladké, podlahy dřevěné plovoucí, na sociálním zařízení a na chodbě keramická dlažba. Vnější otvory jsou osazeny dřevěnými eurookny s izolačním dvojsklem, vchodové dveře dřevěné zateplené, vnitřní dveře dýhované obložkové.

Dům je napojen na rozvody elektrické energie, plynu, vody a kanalizace, topení je zabezpečeno plynovým kotlem a litinovými radiátory, příprava teplé užitkové vody pomocí plynového nepřímotopného výměníku. Dům je zodpovědně udržován a je ve velmi dobrém stavu.

7.3 RODINNÝ DŮM Č. 3

Tento rodinný dům byl postaven ještě ke konci předminulého století v jihovýchodní části města Mikulov v blízkosti hranice městské památkové rezervace a jejího ochranného pásma na ulici Vídeňská na pozemku p.č. 389 o výměře 397 m². Jde o řadový, dvoupodlažní, částečně podsklepený rodinný dům se sedlovou střechou s obestavěným prostorem 1.074 m³ (viz příloha č. 1) a vestavěnou garáží pro jedno auto.

Stavba je založena na kamenných základových pasech bez funkční hydroizolace. Svislé zdivo prvního PP částečně smíšené a částečně z pálených plných cihel, v prvním NP a druhém NP z plných pálených cihel. Vodorovná konstrukce nad sklepem je klenbový cihelný strop, nad prvním NP a druhým NP dřevěný trámový strop s podhledy. Krovky původní dřevěné vaznicové, krytina pálená taška Brněnka, klempířské prvky z pozinkovaného plechu.

Schodiště do sklepa je kamenné, do druhého NP dřevěné. Podlahy v obytných místnostech dřevěné prkenné, na chodbě a sociálním zařízení je keramická dlažba. Vnitřní omítky hladké štukové, vnější úprava povrchu je klasická hlazená omítka s vápenným nátěrem. Dům je osazen dřevěnými kastlovými okny a dřevěnými vchodovými vraty, vnitřní dveře jsou dýhované většinou s ocelovými zárubněmi.

Stavba je napojena na veřejné sítě elektřiny, plynu, vodovodu a kanalizace. Vytápění je zabezpečeno několika plynovými kamny VAF, příprava teplé vody elektrickým bojlerem.

Dům je pravidelně udržován a je v dobrém stavu. Před dvěma lety došlo k celkové rekonstrukci domu. Byla provedena výměna oken, podlah, rozvodů elektrické energie a vody, dále oprava fasády, střešní krytiny a vnitřních omítek.

7.4 RODINNÝ DŮM Č. 4

Dům se nachází téměř ve středu města Mikulov v městské památkové rezervaci na ulici Husova na pozemku p.č. 553 o výměře 702 m². Jedná se o více než sto let starý dvoupodlažní, řadový, podsklepený dům se sedlovou střechou a obestavěným prostorem 1.087 m³ (viz příloha č. 1), který v roce 2009 prošel celkovou rekonstrukcí.

Dům je založen na kamenných základových pasech bez funkční hydroizolace. Svislé obvodové zdivo v prvním PP je částečně smíšené a částečně cihelné, v prvním NP a druhém NP cihelné o tloušťce 600 mm. Stropní konstrukce nad prvním PP cihelná klenbová, nad prvním NP a druhým NP je dřevěný trámový strop s podhledy. Původní dřevěné vaznicové krovky byly

spolu s laťováním v rámci rekonstrukce částečně vyměněny, rovněž střecha byla opatřena novou pálenou krytinou bobrovkou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu.

Vnitřní schodiště do prvního PP je betonové, do druhého NP žulové. Podlahy obytných místností jsou částečně prkenné renovované a částečně nové plovoucí dřevěné, v ostatních místnostech je keramická dlažba a betonová mazanina. Vnitřní omítky jsou hladké štukové, vnější fasáda byla v rámci rekonstrukce nově provedena jako klasická hlazená omítka s difuzním nátěrem. Dům má renovovaná dřevěná kastlová okna, vnitřní dveře jsou dřevěné hladké dýhované s obložkovými zárubněmi.

Stavba je napojena na veřejné sítě elektřiny, plynovodu, vodovodu a kanalizace – vnitřní rozvody těchto sítí byly v rámci rekonstrukce kompletně vyměněny. Vytápění je řešeno plynovým kotlem s litinovými radiátory, příprava teplé užitkové vody elektrickým bojlerem. Dům je díky před čtyřmi roky provedené rekonstrukci v pěkném stavu.

7.5 RODINNÝ DŮM Č. 5

Rodinný dům se nachází 300 metrů severovýchodním směrem od hlavního náměstí města Mikulov na ulici Pavlovská na pozemku p.č. 215 o výměře 226 m² v ochranném pásmu městské památkové rezervace.

Jedná se o zděnou, řadovou, částečně podsklepenou, jednopodlažní stavbu s obytným podkrovím a obestaveným prostorem 1.080 m³ (viz příloha č. 1) dokončenou v roce 1991. Součástí domu je i garáž pro jedno auto.

Stavba je založena na betonových pasech proložených kamenem. Svislé obvodové konstrukce sklepa jsou z cihel pevných 450 mm, v prvním NP a podkroví z keramických tvárnic, vše zděné na vápenocementovou maltu. Příčky jsou zděné z porobetonových tvárnic na lepidlo a v podkroví částečně sádrokartonové. Vodorovné konstrukce jsou z ocelových I profilů a stropních desek Hurdis.

Podlahy v prvním NP jsou keramické s elektrickým přehříváním, v podkroví pak laminátové plovoucí. Schodiště jsou železobetonová, dvouramenná, obložená keramickou dlažbou. Krov je dřevěný sedlový s vyzděnými štíty, střešní rovina s pálenou krytinou Bramac je do ulice protažená a jsou v ní osazena střešní okna Velux. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky hladké štukové, v podkroví částečně sádrokartony.

Dům prošel v roce 2011 rekonstrukcí spočívající zejména v zateplení obvodového pláště 150 mm EPS, výměně oken za plastová s izolačními dvojskly, výměně rozvodů elektrické energie a vody a drobnými dispozičními změnami.

Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (elektrina, plyn, voda a kanalizace). Vytápění je zabezpečeno plynovým kotlem s deskovými radiátory, ohřev teplé vody je řešen elektrickým bojlerem. Dům je ve velmi dobrém stavu.

8 POROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ

8.1 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN RODINNÝCH DOMŮ

Tab. č. 2 - Rekapitulace zjištěných cen rodinných domů

	Obestavěný prostor (m ³)	Porovnávací metoda (vyhlášková) (Kč)	Porovnávací metoda (nevyhlášková) (Kč)	Cena pozemků (Kč)
	Příloha č. 1	Příloha č. 4	Příloha č. 7	Příloha č. 11
RD č. 1	892,64	3 692 780	2 825 000	301 920
RD č. 2	878,44	3 163 145	2 890 000	168 480
RD č. 3	1073,69	4 673 281	3 000 000	436 700
RD č. 4	1086,69	4 645 393	2 970 000	751 140
RD č. 5	1080,39	4 755 775	2 955 000	246 340

Výše uvedená tabulka uvádí ceny oceňovaných rodinných domů zjištěné porovnávací metodou (nevyhláškovou) a porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu. Aby bylo možné provést adekvátní srovnání cen rodinných domů, musela být zjištěna i cena pozemků náležejících k oceňovaným rodinným domům.

Cenu pozemků lze stanovit několika možnými způsoby, přičemž v této práci byla pro výpočet ceny pozemků použita porovnávací metoda (nevyhlášková). Pro stanovení ceny pozemků porovnávací metodou (nevyhláškovou) je zapotřebí vytvořit databázi pozemků. Do databáze byly vloženy pozemky dosud nezastavěné, které jsou však určeny k výstavbě rodinných domů. Databáze pozemků byla podrobena tzv. Grubbsovu testu. Na základě výsledků testu nemuseli být žádné pozemky vyloučeny (viz příloha č. 9). Za koeficienty byly použity poloha, kvalita přístupové cesty, napojení na inženýrské sítě, poloha nemovitosti v památkové rezervaci a úvaha znalce (viz příloha č. 10).

Jelikož cena zjištěná porovnávací metodou (nevyhláškovou) v sobě cenu pozemků zahrnuje a cena zjištěná porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu nikoli, byla vypočítaná cena pozemků od ceny zjištěné porovnávací metodou (nevyhláškovou) odečtena.

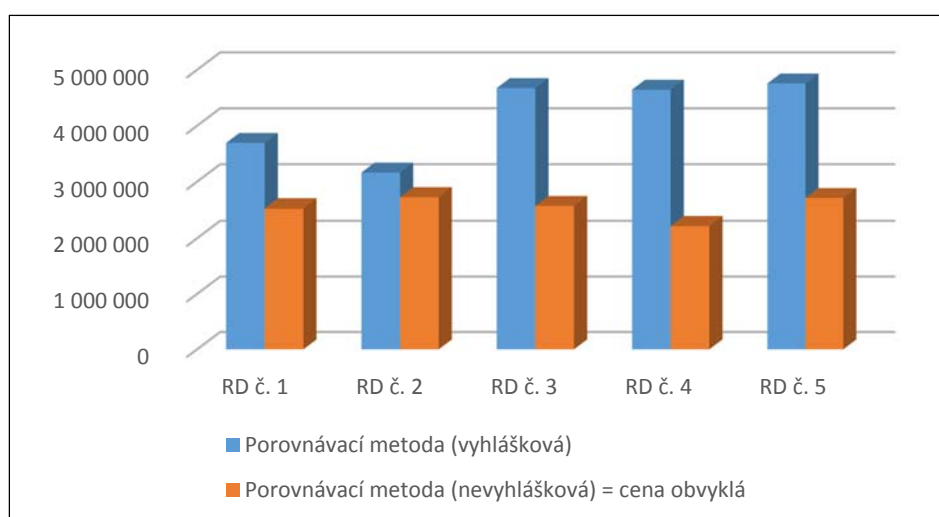
Následující tabulka tak uvádí ceny oceňovaných rodinných domů zjištěných porovnávací metodou (nevyhláškovou) a porovnávací metodou dle platného oceňovacího

předpisu, ve kterých není zahrnuta cena pozemků. V tabulce jsou uvedeny i ceny obvyklé, které jsou totožné s cenami zjištěnými porovnávací metodou (nevyhláškovou). Protože ceny zjištěné porovnávací metodou (nevyhláškovou) nejvíce vystihují situaci na trhu, byly právě tyto ceny určeny jako ceny obvyklé.

Tab. č. 3 – Rekapitulace zjištěných cen rodinných domů bez ceny pozemků

	Porovnávací metoda (vyhlášková) (Kč)	Porovnávací metoda (nevyhlášková) (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
	<i>Příloha č. 4</i>	<i>Příloha č. 7</i>	<i>Příloha č. 7</i>
RD č. 1	3 692 780	2 523 080	2 523 080
RD č. 2	3 163 145	2 721 520	2 721 520
RD č. 3	4 673 281	2 563 300	2 563 300
RD č. 4	4 645 393	2 218 860	2 218 860
RD č. 5	4 755 775	2 708 660	2 708 660

Z výše uvedené tabulky jsou zřejmé výrazné cenové rozdíly. Pro lepší znázornění byly získané ceny vloženy do grafu.



Graf č. 1 – Grafické vyjádření zjištěných cen rodinných domů bez pozemků

Z grafu jednoznačně vyplývá, že ceny zjištěné porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu jsou vyšší než ceny zjištěné porovnávací metodou (nevyhláškovou). Je zde i jednoznačně vidět, že nejmenší cenový rozdíl mezi cenou zjištěnou porovnávací metodou

(nevyhláškovou) a porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu je u rodinného domu č. 2, který se nenachází v památkové rezervaci ani v ochranném pásmu památkové rezervace. Naopak největší rozdíl mezi cenami je u rodinného domu č. 4, který se v památkové rezervaci nalézá.

8.2 POROVNÁNÍ JEDNOTKOVÝCH CEN OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ

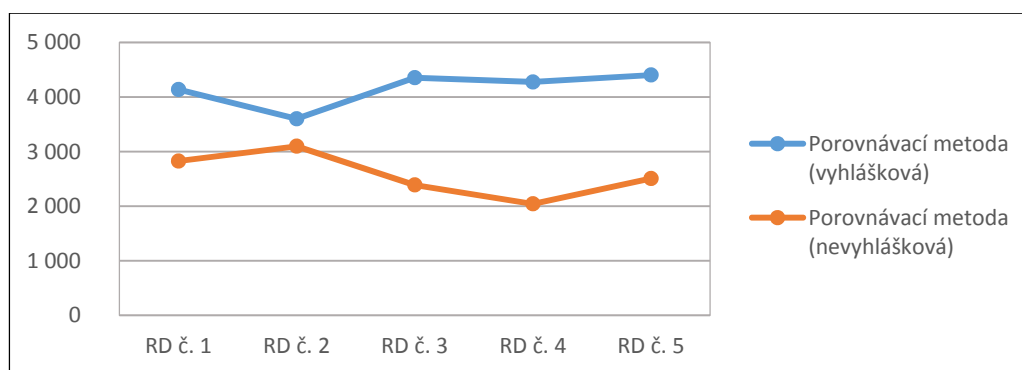
Zjištěné ceny oceňovaných rodinných domů byly již porovnány. Jelikož oceňované rodinné domy nemají stejně velký obestavěný prostor, je vhodnější provést porovnání jednotkových cen za 1 m³. Porovnáním jednotkových cen se tak eliminuje vliv rozdílů ve velikosti obestavěných prostor.

Z důvodu objektivního srovnání jsou jednotkové ceny oceňovaných rodinných domů vypočítány z cen rodinných domů bez ceny pozemků. Potřebné údaje k výpočtu jednotkové ceny za 1 m³ tak obsahuje tabulka č. 3 a velikost obestavěných prostor je uvedena v tabulce č. 2.

Tab. č. 4 – Jednotkové ceny za 1 m³ rodinných domů

	Porovnávací metoda (vyhlášková) (Kč/m ³)	Porovnávací metoda (nevyhlášková), cena obvyklá (Kč/m ³)
RD č. 1	4137	2827
RD č. 2	3601	3098
RD č. 3	4353	2387
RD č. 4	4275	2042
RD č. 5	4402	2507

Z tabulky č. 4 je zřejmé, že jednotkové ceny za 1 m³ se od sebe odlišují méně, než celkové ceny oceňovaných rodinných domů. Pro lepší přehlednost byly jednotkové ceny oceňovaných rodinných domů převedeny do grafu, který je uveden níže.



Graf č. 2 – Porovnání jednotkových cen

Z grafu je zřejmé, že jednotková cena porovnávací metody dle platného oceňovacího předpisu se pohybuje v rozmezí 3 500 – 4 500,- Kč. Naproti tomu jednotková cena porovnávací metody (nevyhláškové) se pohybuje v rozmezí 2 000 – 3 000,- Kč.

8.3 POROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN OCEŇOVANÝCH RODINNÝCH DOMŮ

Při porovnání cen oceňovaných rodinných domů vypočítaných za pomoci porovnávací metody (nevyhláškové) a porovnávací metody dle platného oceňovacího předpisu bylo zjištěno, že celkové ceny rodinných domů byly vyšší v případě použití porovnávací metody dle platného oceňovacího předpisu.

Nejmenší cenový rozdíl mezi cenou rodinného domu zjištěnou porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu a porovnávací metodou (nevyhláškovou) je patrný u rodinného domu, který se nenachází v památkové rezervaci ani v ochranném pásmu památkové rezervace.

Z důvodu odstranění vlivu obestavěného prostoru na cenu rodinných domů byla vypočítána jednotková cena za 1 m³. Jednotková cena byla spočítána z ceny rodinných domů bez ceny pozemků. Takto bylo dosaženo objektivního porovnání jednotkové ceny, neboť v ceně zjištěné porovnávací metodou (nevyhláškovou) je automaticky zahrnuta i cena za pozemek, naproti tomu cena zjištěná porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu v sobě cenu za pozemek neobsahuje.

Vypočítané jednotkové ceny uvádí tabulka č. 4 a graficky znázorňuje graf č. 2. Při použití obou oceňovacích metod jsou rozdíly v jednotkových cenách mnohem menší než rozdíly u celkových cen. Z grafu je také zřejmé, že v případě rodinného domu nacházejícího se

mimo památkovou rezervaci je rozdíl mezi jednotkovou cenou zjištěnou porovnávací metodou (nevyhláškovou) a porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu minimální. Naproti tomu u rodinných domů, které leží v památkové rezervaci, jsou rozdíly v jednotkových cenách vypočítaných porovnávací metodou (nevyhláškovou) a porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu značné.

9 POSOUZENÍ VLIVU PAMÁTKOVÉ REZERVACE NA CENU NEMOVITOSTI

Památková rezervace nebývá v oceňovacích metodách automaticky zohledňována, proto byl pro účely diplomové práce u porovnávací metody (nevyhláškové) přidán koeficient polohy nemovitosti v památkové rezervaci, který řeší, zda nemovitost leží v památkové rezervaci či v ochranném pásmu památkové rezervace.

I v porovnávací metodě dle platného oceňovacího předpisu byla pro účely diplomové práce navíc zohledněna poloha nemovitosti v památkové rezervaci, která v sobě zahrnuje skutečnost, zda oceňovaná nemovitost leží v památkové rezervaci nebo v ochranném pásmu památkové rezervace. Poloha nemovitosti v památkové rezervaci byla zahrnuta do vlivů neuvedených spadajících do indexu polohy.

Nelze však jednoznačně říci, zda má poloha nemovitosti v památkové rezervaci na cenu nemovitosti vliv pozitivní nebo negativní. Rozhodnutí, zda poloha nemovitosti v památkové rezervaci ovlivňuje cenu nemovitosti pozitivně nebo negativně, je tedy zcela založeno na subjektivním posouzení.

Fakt, že nemovitost leží v památkové rezervaci, může vlastníku takovéto nemovitosti sice přinášet pozitiva v podobě možnosti využít nejrůznějších příspěvků a dotačních programů, bezplatné odborné pomoci či daňových úlev (viz. kapitola č. 3), ale také mnoho negativ spočívajících v dodržování povinností stanovených nejen památkovým zákonem (viz. také kapitola č. 3).

Při porovnání pozitiv i negativ se domnívám, že převažují negativa, proto jsem poloze nemovitosti v památkové rezervaci přiřadil negativní vliv na cenu nemovitosti. Pokud tedy nemovitost leží v památkové rezervaci nebo v ochranném pásmu památkové rezervace, je výsledná cena oceňované nemovitosti snížena.

V celém kontextu a při zohlednění všech vlivů se ovšem může stát, že nemovitost, která leží v památkové rezervaci, může mít vyšší celkovou cenu než nemovitost, která se nachází mimo památkovou rezervaci. Toto může být způsobeno mnoha vlivy, jako např. polohou nemovitosti v obci, kdy památková rezervace bývá zpravidla v centru obce, a občanskou vybaveností v okolí oceňované nemovitosti, takže oceňovaná nemovitost za polohu v památkové rezervaci sice ztratí na své hodnotě, může naopak získat za polohu v obci či občanskou vybavenost ve svém okolí.

Obdobná situace nastane i v našem případě při ocenění porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu, kdy nám z hodnot jednotkových cen (viz. tabulka č. 4) vyplývá, že samotná poloha oceňovaných rodinných domů v památkové rezervaci nemá na cenu těchto domů nijak významný vliv, protože fakt, že nemovitost leží v památkové rezervaci či v ochranném pásmu památkové rezervace, nám sám o sobě cenu nemovitosti nijak výrazně neovlivňuje. Mnohem větší vliv na cenu oceňovaných rodinných domů má poloha domu v rámci města Mikulov, kdy Městská památková rezervace Mikulov leží v historickém centru obce, a občanská vybavenost v okolí oceňovaného domu.

Opačnou situaci lze vyzorovat u ceny obvyklé, kde jednotková cena rodinného domu situovaného mimo památkovou rezervaci i mimo ochranné pásmo památkové rezervace je ze všech posuzovaných rodinných domů největší a naopak u rodinného domu v památkové rezervaci nastane největší pokles v ceně vůči porovnávací metodě dle platného oceňovacího předpisu.

Z těchto výsledků lze tedy usuzovat, že vliv památkové rezervace či ochranného pásma památkové rezervace na cenu nemovitosti se projeví pouze u ceny obvyklé. U ceny zjištěné porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu se tento vliv výrazně neprojevuje a výsledná cena nemovitosti závisí především na jiných skutečnostech, jako je např. poloha nemovitosti v obci a občanská vybavenost v okolí nemovitosti.

10 ZÁVĚR

Teoretická část diplomové práce je zaměřena na popis vybraných oceňovacích metod, základních pojmů z oblasti památkové péče a problematiku nemovitostí situovaných v památkové rezervaci, jejichž objasnění má stěžejní význam pro praktickou část diplomové práce.

Na tuto teoretickou část plynule navazuje část praktická, která se zabývá především výpočtem cen oceňovaných rodinných domů, následným porovnáním těchto cen a vyhodnocením vlivu památkové rezervace na cenu nemovitostí.

Praktická část diplomové práce začíná popisem oblasti, ve které jsou vybrané rodinné domy postaveny. Popis oblasti v sobě zahrnuje popis města Mikulov, Městské památkové rezervace Mikulov a ochranného pásma Městské památkové rezervace Mikulov.

Z dané lokality bylo vybráno pět rodinných domů, které byly náležitě popsány a u kterých byla zjištěna cena porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu a cena obvyklá. Jako cena obvyklá byla stanovena cena zjištěná porovnávací metodou (nevyhláškovou).

Jelikož byla pro výpočet ceny oceňovaných rodinných domů použita porovnávací metoda (nevyhlášková) a porovnávací metoda dle platného oceňovacího předpisu, bylo třeba zohlednit i cenu pozemků, neboť cena stanovená porovnávací metodou (nevyhláškovou) v sobě cenu pozemků zahrnuje, naproti tomu cena stanovená porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu v sobě cenu pozemků nezahrnuje. Bylo tedy nezbytné provést ocenění pozemků patřících k oceňovaným rodinným domům. Pro stanovení ceny pozemků lze využít několik různých metod, přičemž v této práci byla zvolena porovnávací metoda (nevyhlášková).

Pro použití porovnávací metody (nevyhláškové) je nezbytné vytvořit databázi nemovitostí srovnatelných s oceňovanými nemovitostmi. V rámci města Mikulov tak byly kromě pěti oceňovaných rodinných domů vybrány další rodinné domy a další pozemky podobné oceňovaným, ze kterých byla databáze nemovitostí (rodinných domů a pozemků) vytvořena. Tato databáze pak sloužila ke stanovení ceny rodinných domů i ceny pozemků pomocí porovnávací metody (nevyhláškové).

V rámci porovnávací metody (nevyhláškové) i porovnávací metody dle platného oceňovacího předpisu byla zohledněna poloha nemovitosti v památkové rezervaci, tedy zda oceňovaná nemovitost leží v památkové rezervaci nebo v ochranném pásmu památkové

rezervace. Je jasné, že poloha nemovitosti v památkové rezervaci určitým způsobem ovlivňuje vlastníka takovéto nemovitosti i samotnou cenu nemovitosti. Otázkou však je, zda pozitivně či negativně. Navíc je třeba zohlednit, že nemovitost ležící v památkové rezervaci často bývá nemovitou kulturní památkou.

Skutečnost, že nemovitost leží v památkové rezervaci, může vlastníku takovéto nemovitosti sice přinášet pozitiva, ale i mnoho negativ. Mezi pozitiva můžeme zařadit možnost využít nejrůznějších příspěvků, bezplatné odborné pomoci a daňových úlev.

Vlastník kulturní památky tak může za situace, kdy není objektivně schopen sám na své náklady plně financovat obnovu či údržbu své kulturní památky, využít příspěvku na zachování a obnovu kulturní památky upraveného v § 16 památkového zákona. Příspěvky mohou poskytnout obce, kraje, ale i ministerstvo kultury a je tedy jen na vlastníkově, aby v řádných termínech a na příslušném místě podal vyplněnou žádost.

Kromě finančních příspěvků má dle ustanovení § 32 odst. 2 písm. f) památkového zákona vlastník kulturní památky právo na bezplatnou odbornou pomoc. Národní památkový ústav je povinen vlastníkům kulturních památek poskytnout bezplatné konzultace, zpracování průzkumů kulturních památek nebo záměrů na jejich restaurování. Také obecní úřady obcí s rozšířenou působností, krajské úřady i ministerstvo kultury mohou vlastníkům kulturních památek poskytnout bezplatnou pomoc či konzultaci. Vlastník kulturní památky může za určité situace dále využít osvobození od daně ze staveb a daně z pozemků dle zákona o dani z nemovitosti.

Naopak vlastník kulturní památky má dle ustanovení § 9 památkového zákona povinnost pečovat o zachování kulturní památky, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením, a to vše na svůj vlastní náklad. V případě prodeje movité kulturní památky nebo movité i nemovité národní kulturní památky má stát dle § 13 památkového zákona právo na přednostní koupi takovéto kulturní památky.

Vlastník je také výrazně omezen v případě obnovy kulturní památky spočívající v údržbě, opravě, rekonstrukci i restaurování. Vlastník kulturní památky si musí dle § 14 památkového zákona předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností (u národní kulturní památky závazné stanovisko krajského úřadu).

Kromě negativ spojených s kulturní památkou musí vlastník nemovitosti situované v památkové rezervaci či v ochranném pásmu památkové rezervace navíc respektovat omezení

a zásady stanovené platným územním plánem týkající se stavební činnosti v památkové rezervaci.

Po porovnání pozitiv a negativ jsem dospěl k závěru, že převažují negativa. Poloha nemovitosti v památkové rezervaci má tedy negativní vliv na cenu nemovitosti. V celém kontextu a při zohlednění všech skutečností ovlivňujících celkovou cenu nemovitosti se ovšem může stát, že nemovitost, která leží v památkové rezervaci, může mít vyšší celkovou cenu než nemovitost, která se nachází mimo památkovou rezervaci.

Při použití porovnávací metody dle platného oceňovacího předpisu nám z hodnot jednotkových cen vyplynulo, že samotná poloha v památkové rezervaci nemá na cenu nemovitosti nijak významný vliv. Naopak při použití porovnávací metody (nevyhláškové), která v tomto případě sloužila ke stanovení ceny obvyklé, se ukázal vliv polohy v památkové rezervaci na cenu nemovitosti, kdy jednotková cena rodinného domu situovaného mimo památkovou rezervaci i mimo ochranné pásmo památkové rezervace byla ze všech posuzovaných rodinných domů největší.

Vliv památkové rezervace či ochranného pásma památkové rezervace na cenu nemovitosti se tedy projeví pouze u ceny obvyklé. U ceny zjištěné porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu se tento vliv výrazně neprojevuje a výsledná cena nemovitosti záleží především na jiných skutečnostech, jako je např. poloha nemovitosti v obci a občanská vybavenost v okolí oceňované nemovitosti.

11 POUŽITÁ LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 9788072046300.
- [2] DRÁPAL, L. *Multimediální mapa (hypermapa) malého územního celku*. Diplomová práce. Brno, 2011. 66. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. Ústav geodézie. Vedoucí diplomové práce RNDr. Ladislav Plánka, CSc.
- [3] *Programu regenerace MPR Mikulov: Urbanisticko architektonická studie*. MěU Mikulov, 2005.

Právní předpisy

- [4] Rozhodnutí odboru kultury ONV Břeclav ze dne 1. 9. 1987, č.j. Kult 42/87-pam., o vzniku ochranného pásma městské památkové rezervace Mikulov.
- [5] Územní plán města Mikulov ze dne 13.9.2001, Usn.č. 24/2001/D, bod 13, v aktuálním znění.
- [6] Vyhláška č. 66/1988, kterou se provádí Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
- [8] Výnos Ministerstva kultury ČSR ze dne 13. dubna 1982, č.j. 7646/82-VI/1, o prohlášení historického jádra města Mikulova za památkovou rezervaci.
- [9] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [10] Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- [11] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- [12] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Internetové zdroje

- [13] *Integrovaný portál MPSV : Nezaměstnanost v obcích a mikroregionech (od 1. 1. 2005) v okrese Břeclav za prosinec 2012* [online]. 2013 [cit. 2013-05-03]. Statistiky zaměstnanosti z územního hlediska. Dostupné z:
http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/?stat=2000000000053&obdobi=L&rok=2011&uzemi=107000&send=send&_piref37_240429_37_240428_240428.pohled=1&_piref37_240429_37_240428_240428.xslselect=mn&_piref37_240429_37_240428_240428.xsloeder=0&_piref37_240429_37_240428_240428.usr1=0
- [14] *Jihomoravský kraj: Koncepce zachování a obnovy kulturních památek Jihomoravského kraje*. [online]. 2013 [cit. 2013-04-22].
Dostupné z: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?PubID=16119&TypeID=2>
- [15] *Mapy Google* [online]. [cit. 2013-05-01]. Dostupné z:
<https://maps.google.cz/maps?hl=cs&authuser=0&tab=wl>
- [16] *Město Mikulov: Strategický plán rozvoje města Mikulov: Analitická část* [online]. MěÚ Mikulov: 2013 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/samosprava-mesta/koncepcni-a-rozvojove-materialy/detail/?contentId=138645>
- [17] *Město Mikulov: Územní plán sídelního útvaru Mikulov* [online]. [cit. 2013-01-27].
Dostupné z: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/samosprava-mesta/koncepcni-a-rozvojove-materialy/detail/?contentId=117071>
- [18] *Ministerstvo kultury ČR: Dotační programy* [online]. 2013 [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/kulturni-dedictvi/pamatkovy-fond/dotacni-programy/default.htm>
- [19] *Ministerstvo kultury ČR: Příručka vlastníka kulturní památky: "Kulturní památky a péče o ně"* [online]. Praha: Ministerstvo kultury České republiky, 2012 [cit. 2013-01-15].
Dostupné také z: <http://www.mkcr.cz/scripts/detail.php?id=2273>
- [20] *Národní památkový ústav* [online]. 2013 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: www.npu.cz
- [21] *Ústřední seznam kulturních památek ČR* [online]. 2013 [cit. 2013-04-29].
Dostupné z: <http://monumnet.npu.cz/monumnet.php>

12 SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Seznam obrázků

Obr. č. 1 – Město Mikulov.....	31
Obr. č. 2 – Mapa Městské památkové rezervace Mikulov	37

Seznam grafů

Graf č. 1 – Grafické vyjádření zjištěných cen rodinných domů bez pozemků.....	52
Graf č. 2 – Porovnání jednotkových cen	54

Seznam tabulek

Tab. č. 1 – Databáze nemovitostí.....	42
Tab. č. 2 - Rekapitulace zjištěných cen rodinných domů	51
Tab. č. 3 – Rekapitulace zjištěných cen rodinných domů bez ceny pozemků.....	52
Tab. č. 4 – Jednotkové ceny za 1 m ³ rodinných domů	53

13 SEZNAM PŘÍLOH

13.1	Příloha č. 1 Obestavěný prostor rodinných domů.....	65
13.2	Příloha č. 2 Schématické plány rodinných domů.....	70
13.3	Příloha č. 3 Výpisy z katastru nemovitostí	87
13.4	Příloha č. 4 Porovnávací metoda (vyhlášková).....	90
13.5	Příloha č. 5 Rekapitulace cen RD – porovnávací metoda (vyhlášková).....	100
13.6	Příloha č. 6 Grubbsův test – databáze RD	101
13.7	Příloha č. 7 Porovnávací metoda (nevyhlášková) - RD	102
13.8	Příloha č. 8 Databáze pozemků.....	107
13.9	Příloha č. 9 Grubbsův test – databáze pozemků	108
13.10	Příloha č. 10 Porovnávací metoda (nevyhlášková) – pozemky	109
13.11	Příloha č. 11 Výpočet ceny pozemků.....	113